

Sakari Liimatainen

# PERUSPARANNUSKIINTEISTÖINVESTOINNIT

## Mahdollisuus tuloksenohjaukseen?

Johtamisen ja talouden tiedekunta  
Kandidaatin tutkielma  
Toukokuu 2023

# TIIVISTELMÄ

Sakari Liimatainen: Perusparannuskiinteistöinvestoinnit - Mahdollisuus tuloksenohjaukseen?  
Kandidaatintutkielma  
Tampereen yliopisto  
Kauppatieteiden tutkinto-ohjelma, yrityksen laskentatoimi  
Toukokuu 2023

---

Tämän tutkielman tarkoituksena oli selvittää, kuinka perusparannuskiinteistöinvestointiin liittyvät toimet tulee käsitellä arvonlisäverolain, elinkeinoverolain sekä kirjanpidon näkökulmasta, toimien kohdistuessa yhtiön omistamaan tai hallinnoimaan kiinteistöön. Tutkielman keskiössä oli, miten eri tavoin perusparannusinvestointeja voidaan käsitellä verotuksessa ja kirjanpidossa, sekä mitä aiheutuu ilmoitettavaksi tilinpäätöksen liitetiedoissa. Lisäksi keskeisenä tavoitteena oli tuloksenohjauksen (earnings management) viitekehyksen kautta ymmärtää, miten eri tavoin omistajayrittäjät voivat pyrkiä vaikuttamaan tilikauden kirjanpidolliseen sekä verotukselliseen tulokseen reaalisin ja kirjanpidollisin toimin perusparannuskiinteistöinvestoinnin aikana.

Tutkielma koostuu teoriaosuudesta sekä kirjallisuuskatsauksesta. Teoriaosiossa keskitytään agenttiteoriaan sekä tuloksenohjauksen teoriaan. Ensimmäiseksi perehdytään agenttiteorian kautta nousevaan informaatioepäsymmetriaan päämiehen ja agentin välillä. Agenttiteorian mukaan agentilla on enemmän informaatiota suhteessa päämieheen, jolloin päämiehen on pyrittävä sääntelyn avulla estämään agentin hyötyminen päämiehen kustannuksella. Teoriaosuutta tarkennetaan tuloksenohjauksen viitekehyksellä, jonka mukaan johto voi tarkoituksellisesti puuttua ulkoisen laskentatoimen lukuihin suoriteperusteisen kirjanpidon toteutukseen tai reaalisesti todellisiin kassavirtoihin liittyvillä valinnoilla.

Tutkimuksellisessa osuudessa perehdytään perusparannusmenoja käsitteleviin lakeihin, ohjeisiin ja säännöksiin. Kiinteistöön kohdistuvat toimet jaetaan eri laajuiseksi ja luontoiseksi toimiksi, joita ovat vuosikorjausmeno, suurehko korjausmeno sekä perusparantaminen. Tutkielmassa käsitellään aktivointia hankintamenoon ja muihin pitkävaikutteisiin menoihin ennen kiinteistön käyttöönottoa sekä käyttöönoton jälkeen. Vaikka kyseinen ennen ja jälkeen jaottelu ei ole liikelaskennallisesti välttämätön, selkeyttää jaottelu tutkielman etenemistä. Tutkielmassa käsitellään myös vuosikorjausmenon ja suurehkon korjausmenon käsittelyä hankintameno osana ja vuosikuluna kirjanpidossa ja verotuksessa. Tarkastelukohteeksi valittiin omistetut ja hallinnoidut kiinteistöt, sillä kiinteistön hallintatavalla on merkitystä elinkeinoverotuksen sekä kirjanpidon näkökulmasta. Lisäksi arvonlisäverotuksen näkökulma on hyödyllinen tutkielman kannalta hankintameno ja muun pitkävaikutteisen menon muodostumisen, sekä tilinpäätöksen liitetietojen suhteen.

Tuloksina tutkielmassa havaittiin, että vuosikorjausmenon, suurehkon korjausmenon sekä perusparantamisen välillä on havaittavissa rajanveto-ongelma, jota on arvioitava tapaus- ja yhtiökohtaisesti. Ongelmallista voi myös olla se, että elinkeinoverolaista nouseviin suurehkoihin korjausmenoihin liittyy suuri valinnanvapaus. Aineiston pohjalta päädyttiin myös tulokseen, että yhtiöillä voi olla motiivi toteuttaa suunniteltu perusparannus aiottua pienempänä tai tulkita suoritettu perusparannus todellista pienemmäksi kirjanpidossa ja verotuksessa, jotta toimi luokiteltaisiin perusparantamisen sijaan suurehkoksi korjausmenoksi tai vuosikorjaukseksi.

Avainsanat: *tuloksenohjaus, agenttiteoria, perusparantaminen, suurehko korjausmeno, vuosikorjaus, hankintameno*

Tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck –ohjelmalla.

# Sisällysluettelo

1 JOHDANTO .....	1
1.1 Tutkimuksen aihealue ja taustoitus.....	1
1.2 Tutkimuskysymys, tutkimustavoitteet ja keskeiset rajaukset.....	2
1.3 Tutkimuksen aineisto ja rakenne .....	7
2 TUTKIMUKSEN TEOREETTINEN TAUSTA .....	9
2.1 Agenttiteoria .....	9
2.2 Tuloksenohjaus.....	10
3 HANKINTAMENON MUODOSTUMINEN PERUSPARANNUSKIINTEISTÖINVESTOINNISSA.....	14
3.1 Hankintamenon muodostuminen ennen kiinteistön käyttöönottoa .....	14
3.2 Hankintamenon muodostuminen kiinteistön käyttöönoton jälkeen .....	16
3.2.1 Perusparantaminen omistettuun tai hallittuun kiinteistöön.....	16
3.2.2 Suurehko korjausmeno sekä vuosikorjaus omistettuun tai hallittuun kiinteistöön.....	18
3.3 Perusparantamisesta aiheutuvat liitetiedot.....	20
4 TULOKSET .....	21
4.1 Rajanveto-ongelma ja tuloksenohjaus .....	21
4.2 Hankintameno ja tuloksenohjaus.....	23
4.3 Tarkistusvastuun ja liitetietojen rooli tuloksenohjauksessa.....	25
5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO.....	27
5.1 Johtopäätökset.....	27
5.2 Laadun arviointi ja jatkotutkimusaiheet .....	28
LÄHDELUETTELO.....	30

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Tutkimuksen aihealue ja taustoitus

Tämä tutkielma käsittelee ulkoisen laskentatoimen agenttiteorian (*agency theory*) ja tuloksenohjauksen (*earnings management*) aihepiiriä kotimaisella kentällä. Mahdollisesti lainatuin tuloksenohjauksen määritelmä on Schipperin (1999, 92), jonka mukaan yrityksen johto käyttää harkintaa taloudellisessa raportoinnissa ja liiketoimien jäsentelyssä muokatakseen tilinpäätöstietoja. Esimerkiksi jaksotuksien ja liiketoimintaan vahvasti vaikuttavien päätösten avulla johtaakseen sidosryhmiä harhaan tai vaikuttaakseen mahdollisiin sopimustuloksiin, jotka ovat sidoksissa raportoituihin kirjanpitolukuihin (ks. myös Healy & Wahlen, 1999, 368). Tuloksenohjausta tapahtuukin tutkimusten mukaan jaoteltuna kahdella erilaisella tavalla. Vaikuttamalla operatiivisiin toimin reaaliin kassavirtoihin (*real earnings management*) sekä vaikuttamalla kirjanpidossa toteutettaviin kirjauksiin ja käytänteisiin (*accruals-based earnings management*). (Schipper, 1989, 92.; Kankaanpää, Laine, Ojala, 2019. 10.) Perusparannusmenojen kirjanpidollinen käsittely ja liitetiedoissa perusparannuskiinteistöinvestointiin liittyvän arvonlisäveron tarkistusvastuun väärin esittäminen voivat vaikuttaa yrityksen solmimiin sopimuksiin. Perusparannusmenojen käsittelyllä voi olla olennaista merkitystä tilinpäätöksen tuloslaskelman, taseen ja liitetietojen oikean ja riittävän kuvan muodostumiseen.

Tuloksenohjaus on ollut pitkään ulkoisen laskentatoimen tutkimuskentän suosittu aihe ja tuloksenohjauksesta syntyy edelleenkin uusia tutkimuksia (ks. esim Yang, Hemmings, Jaafar, Jackson, 2022). Mielenkiinto tutkia tuloksenohjausta voi johtua mahdollisuudesta järjestellä tulosta täysin laillisista eristä aina laittomiin tuloksenjärjestelykeinoihin, unohtamatta kaikkea laissa sallitun ja kielellisen välimaastossa olevaa (Dechow & Skinner, 2000, 239). Tuloksenohjaamisessa on keskeistä huomata, että tuloksenohjaamisen tunnistaminen tilinpäätöstiedoista ei ole aina helppoa ja samoin voi olla myös perusparannukseen liittyvien tuloksenohjauksen toimenpiteiden osalta (Schipper, 1989, 92). Kirjanpitosäännökset ja kirjanpitoa säätelevät lait antavat joissain tapauksissa tulkinnanvaraa tilinpäätökseen suoritettaviin perusparannusta koskeviin kirjauksiin (ks. esim Kirjanpitolautakunta, 1999).

Omistajayrittäjyydessä johto ei ole erillään omistajuudesta, vaan johto vastaa niin hallituksen kuin yrityksen operatiivisen johdon vastuista (ks. esim Berle & Means, 1932). Agenttiteoria selittää

päämiehen ja agentin välistä problematiikkaa, missä informaatio ei jakaudu osapuolille tasaisesti. Toisella osapuolella voi olla käytettävissä enemmän ja laadukkaampaa tietoa suhteessa toiseen osapuoleen, joka voi johtaa esimerkiksi agentin pyrkimykseen hyötyä päämiehen kustannuksella lainantoon liittyvissä sopimuksissa. (Katso esim, Scott, 2015.) Merkittävimmät agenttisuhteet agenttiteoriassa muodostuvat yrityksen johdon sekä yrityksen omistajien välille sekä velkojien ja yrityksen johdon välille (Scott, 2015, 358–359). Tässä tutkimuksessa teoriaa rakennetaan velkojien ja yritysjohdon välille, sillä esimerkiksi vuonna 2020 suomen osakeyhtiöistä 93,1 % oli alle 10 henkilöä työllistäviä (lähde: yrittäjät.fi). Vuoteen 2020 nähden osakeyhtiöiden määrä on jopa lisääntynyt suomessa Patentti- ja rekisterihallituksen (2023) ylläpitämän kaupparekisterin mukaan.

Perusparannuskiinteistöinvestointi voi olla monen keskisuuren-, pienen- ja mikroyrityksen suuruudeltaan merkittävimpiä kertainvestointeja yrityksen elinkaaren aikana. Näin ollen arvonlisäverolakiin, elinkeinoverolakiin ja kirjanpitolakiin pohjautuva kokonaisvaltainen ymmärrys perusparannuskiinteistöinvestointiin liittyvien menojen käsittelystä on tarpeen, jotta voidaan tunnistaa tuloksenohjauksen elementit niin kirjanpidollisesti kuin verotuksellisesti. Perusparannusinvestoinnin kirjanpidolliseen käsittelyyn liittyvillä valinnoilla voi olla olennainen vaikutus yhtiön kirjanpidollisen ja verotuksellisen tuloksen muodostumiseen ja siten yhtiön tilittämään yhteisöveron määrään investoinnin aikaiselta tilikaudelta. Mikäli perusparannuskiinteistöinvestointi mahdollistaa tuloksenohjauksen, esimerkiksi investointiin liittyvien menojen käsittelemisen tai menojen luokittelun suhteen, on perusparantamista sääteleviä lakeja syytä tutkia mahdollisen tuloksenohjauksen hahmottamiseksi. Yrityksen taloudellisen raportoinnin tulisi muodostaa tilinpäätöshetkellä yrityksen taloudellisesta tilasta kirjanpitolain (1997/1336) 3:2 §:n mukaan oikea ja riittävä kuva. Mikäli perusparannuskiinteistöinvestoinnin myötä tuloksenohjaus on mahdollista, voi tilinpäätöksen informaatio olla jopa osittain virheellistä. Tilinpäätöksen informaatioon tulisi voida luottaa sellaisenkin sidosryhmien, joiden kyky analysoida tilinpäätösinformaatiota on rajoittuneempi (Dechow & Skinner, 2000, 241–242). Luottamus tilinpäätösinformaation suhteen onkin isossa osassa yhtiön ja sidosryhmien välillä (Scott, 2015, 16).

## **1.2 Tutkimuskysymys, tutkimustavoitteet ja keskeiset rajaukset**

Tämän tutkielman tavoitteena on tuottaa ymmärrystä perusparannusmenojen käsittelystä sitä säätelevien lakien näkökulmasta. Tutkielman tarkoitus on luoda ajantasainen ymmärrys siitä,

mahdollistaako tulkintaongelmat keskisuurien-, pienien- ja mikro- yritysten kirjanpidossa tuloksenohjausta perusparantamismenojen avulla.

Tämän tutkielman ensisijainen tutkimuskysymys on:

*Mahdollistaako perusparannus-, peruskorjaus- tai perusparantamismenojen tulkinnan moninaisuus tuloksenohjaamisen yrityksen perusparannusinvestoinnissa?*

Tämä päätutkimuskysymys on jaettu alakysymyksiin, joihin vastaamalla pyritään vastaamaan myös varsinaiseen tutkimuskysymykseen. Alakysymyksistä ensimmäinen liittyy ajantasaisen käsityksen muodostamiseen perusparannusmenojen käsittelystä kirjanpidossa ja verotuksessa. Toisen alakysymyksen avulla pyritään ymmärtämään perusparantamista kirjanpidossa ja verotuksessa. Molempien alakysymysten avulla pyritään vastaamaan ensisijaiseen kysymykseen tuloksenohjauksesta.

*Kuinka perusparannus-, peruskorjaus- tai perusparantamiskäsite ymmärretään kirjallisuuden ja lakien puitteissa?*

*Onko perusparannusinvestointi käsiteltävä kokonaisuudessaan yrityksen kirjanpidossa ja elinkeinoverotuksessa aktivoiden?*

Ensimmäinen alakysymys auttaa löytämään perusparantamiseen tai perusparannukseen viittaavat tutkimukset, oppaat, ohjeet, asetukset, säännökset, kirjallisuuden ja lait. Aineiston avulla saadaan muodostettua perusparannuksesta kokonaisvaltainen ja ajantasainen käsitys, mitä sillä tarkoitetaan ja miten perusparantaminen tulisi käsitellä kirjanpidossa, tilinpäätöksen liitetiedoissa ja verotuksessa. Toisen alakysymyksen avulla analysoidaan, miten perusparantaminen on käsiteltävä kirjanpidossa ja verotuksessa. Toisen alakysymyksen avulla myös tutkitaan, onko perusparantaminen yksi investointi-kokonaisuus, joka on käsiteltävä kokonaisuudessaan samalla tavalla.

Koska perusparannusmenoja on eri laeissa säädelty hieman eri tavoin, vivahteisuuden oletetaan myös näkyvän mahdollisuutena järjestellä tilinpäätöksen tulosta kirjanpidollisesti ja verotuksellisesti. Keskeisiä käsitteitä ovat perusparantaminen, peruskorjaus, perusparannus, kiinteistö, kiinteistöinvestointi, hankintameno, aktivointi ja vuosikorjaus, sekä laissa elinkeinotulon verottamisesta (1968/360) mainitut suurehkot korjausmenot. Edellä mainittujen lisäksi on tarpeellista määritellä, mitä näillä käsitteillä tarkoitetaan tässä tutkimuksessa. Seuraavaksi määritellään keskeisimmät käsitteet tämän tutkimuksen lähtökohdasta.

*Perusparantaminen, peruskorjaus tai perusparannus* on rakentamista, jolla kohteen laatutasoa nostetaan alkuperäistä tasoa paremmaksi ja käyttöarvoa lisätään kohteen alkuperäiseen arvoon nähden, niin että arvo kasvaa tai käyttöikä pitenee. Perusparantaminen on laajuudeltaan suurempaa kuin vuosikorjaus tai suurehko korjausmeno. (Verohallinto, 2017.) Perusparantaminen tarkoittaa perustavan laatuista olevaa parantamista rakennukseen, ja että tällä on kansantalouden tilinpidossa suhde kiinteään pääoman muodostumiseen (Tilastokeskus, 2023).

*Perusparantaminen arvonlisäverotuksessa* on kiinteistöinvestoinnin muoto, johon liittyvät kulut on aktivoitava tuloverotuksessa (Hallituksen esitys eduskunnalle, 2007, 4). Muuta kiinteistön korjaamista kuin perusparantamista ei pidetä kiinteistöinvestointina. Arvonlisäverotuksessa perusparantamisella tarkoitetaan kiinteistön laatutason parantamista alkuperäistä tasoa paremmaksi, vuosikorjaus ei siten kuulu aktivoinnin piiriin arvonlisäverotuksessa (Verohallinto 2017). Perusparantamista ovat esimerkiksi kiinteistön laajennus- muutos ja uudistustyöt, joita ei pidetä uudisrakentamisena, näin ollen perusparannusinvestoinnissa kiinteistön neliöt eivät lisäänty. Arvonlisäverotuksessa jokainen perusparannustoimi on itsenäinen kiinteistöinvestointi. (Hallituksen esitys eduskunnalle, 2007, 4.; Huhtala, Kallio, Lindholm, Ojala, Sämskilähti, Takalo, 2018, 777.; Kuusala, Sainio, 2018, 39.; Verohallinto, 2021.)

*Suurehkot korjausmenot* nousevat elinkeinoverolain 30 §:sta ja 35 §:sta. Suurehkoilla korjausmenoilla tarkoitetaan suuruudeltaan vuosikorjauksen ja perusparantamisen välillä olevia yksittäisiä toimenpiteitä omistuskauden aikana. Verovelvollinen voi vaatia omistusaikana suurehkoja korjausmenoja hankintamenon lisäykseksi EVL 35§:n mukaisesti tai vähentää suurehkot korjausmenot vuosikuluna. (Keskusverolautakunta, 2013; Andersson & Penttilä, 2014.)

*Kiinteistöllä* tarkoitetaan tässä tutkimuksessa rakennusta, rakennelmaa, osakehuoneistoa tai vuokrahuoneistoa. Tässä tutkimuksessa kiinteistöstä puhuttaessa tarkoitetaan edellä mainittuja kohteita, eli käsite kiinteistö kattaa arvonlisäverotuksessa, elinkeinoverotuksessa sekä kirjanpitolaissa käsiteltävät kohteet.

*Kiinteistöinvestointi* on tässä tutkimuksessa kiinteistön perusparantamiseen liittyvän rakentamispalvelun ostaminen, suorittaminen itse sekä työn yhteydessä asennetun tavaran luovuttaminen tai vastaanottaminen. Perusparannuskiinteistöinvestoinnin ajankohdalla suhteessa omistuskautteen ei ole merkitystä, vaan kiinteistöinvestointiin liittyvät kulut on aktivoitava kokonaisuudessaan. (Verohallinto, 2017.; 2018.) Muuta kiinteistön korjaamista kuin perusparantamista ei voida pitää

kiinteistöinvestointina. Käytännössä perusparantamisena pidetään kaikkia niitä muutos- tai parannustöistä aiheutuvia menoja, jotka tuloverotuksessa on pakko aktivoida kiinteistön hankintamenoon eli joiden hankintamenoa ei voida poistaa käyttöönottovuoden aikana. (Hallituksen esitys eduskunnalle, 2007.; Verohallinto, 2018.)

*Kiinteistöinvestoinnin tarkistusmenettely tai tarkistusvastuu* syntyy perusparannuskiinteistöinvestoinnin aikana suoritettujen ostoihin sisältyvän arvonlisäveron vähentämisestä. Tarkistusvastuu koskee vain AVL 119 §:n mukaisia kiinteistöinvestointeja. Vähennettyyn arvonlisäveroon liittyvästä vastuusta seuraa tarkistuskausi, joka kestää Verohallinnon (2017) mukaan käytännössä 9–10 vuotta, ja tarkistuskausi alkaa sen verovuoden alusta, jonka aikana perusparantamiseen liittynyt rakentamispalvelu on valmistunut. Tarkistuskauteen ei kuitenkaan lukeudu se kalenterivuoden osa, joka edeltää aikaa ennen kuin kiinteistö on valmistunut tai vastaanotettu. Valmistumisajankohta on ajankohta, jolloin hyväksymistarkastus on suoritettu tai kiinteistö on muutoin hyväksytty vastaanotetuksi. (Verohallinto, 2017.; Huhtala ym., 2018, 776–777.)

*Vuosikorjaus* on kiinteistön palauttamista alkuperäistä vastaavaan kuntoon korjaushetken yleinen vaatimustaso huomioiden. Vuosikorjausta on esimerkiksi tuotantotilojen ja toimiston seinien maalaaminen ja tapetointi. (Nykänen & Nieminen, 2021.) Vuosikorjaustermi esiintyy laeissa ja ohjeistuksissa myös termeillä korjausmenot, huoltomenot ja vuosikulu.

*Hankintameno* on yleisesti omaisuuden hankintahinta. Hankintahinta muodostuu joko kustannuksella, millä omaisuus on saatu yhtiölle kaupan yhteydessä tai itse rakennettaessa hinta määrittynyt muuttuvien, eli välittömien menojen, sekä mahdollisesti kiinteiden, eli välillisten menojen yhteiskustannuksena. Hankintamenoon luetaan hyödykkeen hankinnasta tai valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat menot, sekä kirjanpidossa luetut kiinteät menot ja korkomenot. (Andersson & Penttilä, 2014, 376–382.) Hankintamenoon lisätään myös mahdolliset rahti-, maahantuonti- ja asennusmenot (Kirjanpitolautakunta, 2007; Andersson & Penttilä, 2014, 390–391). Hankintamenoa katsotaan muodostuvan niin kauan, kunnes hyödyke on käyttö-, luovutus-, tai kulutusvalmiina yrityksessä (Andersson & Penttilä, 2014, 376–382).

*Aktivointi* tarkoittaa menojen, joista todennäköisesti kertyy vielä tuloja useana tilikautena, kirjaamista taseen vastaaviin. Aktivoidessa meno kirjataan taseeseen, josta kyseisen taseen erän summa kirjataan kuluksi poistoina todennäköisenä vaikutusaikanaan. (Ihantola & Leppänen, 2021, 29, 37). Aktivoinnista on säädetty kirjanpitolain viidennessä luvussa, alkaen KPL 5:1 §:sta. Menoja, jotka ei tuota



tuloa useampana tilikautena ei siten voida aktivoida. Aktivointia tehdään niin kauan, kuin hankintamenoa kohteeseen syntyy, kunnes esimerkiksi rakennus otetaan käyttöön tai hyödyke on luovutustai kulutusvalmiina yrityksessä. (Andersson & Penttilä, 2014, 377–379.)

Tutkimuksessa käsiteltävät lait säännöksineen ovat kotimaisten yhtiöiden perusparantamisen käsitteeseen keskeisimmin vaikuttavia lakeja. Lait säätelevät kuinka perusparannuskiinteistöinvestoinnit otetaan verotuksellisesti huomioon ja kirjanpitolaki pääasiassa toteuttaa arvonlisäverotuksen ja elinkeinoverotuksen ohjeistusta. Kaikissa tapauksissa kuitenkin yhtiön tuloksen muodostumista ja arvonlisäverotuksen toteuttamista säätelevät lait eivät yhtene kirjanpidon kanssa, jolloin kirjanpidossa tapahtumien erilainen käsittely on mahdollinen. Arvonlisäverotuksesta nousee kiinteistöinvestoinnin määritelmä ja tarkistusvastuu, sekä arvonlisäverotuksen sääntelystä nousee viittaus elinkeinoverotukseen. Elinkeinoverolaista syntyy perusparantamisen aktivointipakko ja suurehkojen korjausmenojen käsittelyvapaus. Elinkeinoverolaki ottaa kantaa eri kiinteistötyyppeihin kohdistuvan perusparantamisen käsitteeseen kirjanpidossa, mutta myös Kirjanpitolautakunta säätelee perusparantamisen käsitteestä eri kiinteistöjen osalta. Kirjanpito ja verotus on toisistaan erilliset kokonaisuudet sekä tuloksenlaskentajärjestelmät, huolimatta niiden yhtymäkohdista, joita perusparantamisen suhteenkin ilmenee (Taulukko 1).

Tutkimuksessa tarkastellaan hallinnoidun ja omistetun kiinteistön elinkaaren aikana tapahtuvia eriluontoisia kiinteistöön kohdistuvia toimia. Kiinteistön elinkaarta ja elinkaareen liittyviä toimia ja niiden verotuksellista sekä kirjanpidollista käsitteelyä hahmotetaan niin arvonlisäverolain (1993/1501), elinkeinoverolain kuin kirjanpidon kautta. Todetaan arvonlisäverotuksen osalta, että tässä tutkielmassa ei käsitellä arvonlisäverolain näkökulmasta kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksia, mukaan on otettu vain kiinteistön korjaus ja perusparantaminen omistus- ja hallintakaudella. Näin ollen tutkielmassa ei tarkastella tarkistuksen aiheuttamia monivivahteisia tilanteita. Tarkistusvastuu on tutkielmassa mukana, johtuen tarkistusvastuun merkittävydestä taseen ulkopuolisena vastuuna ja tulosenohjauksen yhtenä mahdollisena elementtinä. Lisäksi arvonlisäverotuksen osalta ulkopuolelle on rajattu arvonlisäveroton toiminta. Arvonlisäverottomaan toimintaan on viitattu vain hyvin ohuella hankintamenoa muodostumisen yhteydessä, joten arvonlisäverotuksen 102 §:n yleisen vähennysoikeuden mukaan liiketoimintaa varten suoritettavat hankinnat ovat täysimääräisesti vähennyskelpoisia tässä tutkimuksessa (Verohallinto, 2020). Tutkielmassa ei myöskään käsitellä kiinteistön hankintamenoa muodostumista uudisrakentamisen osalta vaan keskitytään perusparantamiseen. Elinkeinoverolaissa keskitytään vastikkeella saatuihin ja vastikkeella suoritettuihin toimiin, joten ilman

vastiketta saatuihin toimiin ei oteta kantaa. Tutkimuksessa omistuskausi on jaettu vaiheisiin ”ennen käyttöönottoa” sekä ”käyttöönoton jälkeen”. Vaikka liikelaskennallisesti jaottelu ei olisikaan tarpeen, on jaottelulla kuitenkin tutkimuksen etenemistä selkeyttävä vaikutus. Lisäksi tutkielmassa tarkastellaan välillisiä (kiinteitä) sekä välittömiä (muuttuvia) kustannuksia, termien välillä päädyin käyttämään yhdenmukaisesti termejä välittömät ja välilliset.

### 1.3 Tutkimuksen aineisto ja rakenne

Tutkimuksen kansainvälinen kirjallisuus on haettu Tampereen yliopiston kirjaston tarjoaman Andor-palvelun ja kirjaston tarjoaman tietokantapalvelun kautta. Artikkelitietokantoina toimivat Google Scholar, JSTOR, ScienceDirect (Elsevier), Scopus sekä SpringerLink. Hakusanoja kansainvälisiä tutkimuksia haettaessa olivat esimerkiksi ”*earnings management*”, ”*agency theory*” ja ”*information asymmetry*”, ”*real earnings management*” ja ”*accruals-based earnings management*”.

Tutkimukseen on valittu kotimainen keskeisin elinkeinoverolakia, arvonlisäverolakia ja kirjanpitolakia täydentävä aineisto perusparantamisen ympäriltä. Jokaista edellä mainittua lakia täydentävät myös lakien kommentaarit. Elinkeinoverolakia täydentää lisäksi muutamat keskeiset hallinto-oikeuden päätökset sekä kirjanpitolakia täydentää Kirjanpitolautakunnan lausunnot. Lisäksi jokaista lakia täydentää perusparantamista käsittelevä ammattikirjallisuus sekä arvonlisäverotusta täydentää Verohallinnon sivut. Edellä esitellyn aineiston pohjalta saadaan kokonaisvaltainen käsitys tämänhetkisestä ymmärryksestä ja ohjeistuksesta tulolähdejako huomioiden, jotta saadaan tuotettua laadukasta empiiristä aineistoa perusparantamisen kokonaisuudesta kiinteistöinvestoinneissa.

Tutkimus on toteutettu kuvailevana yleiskirjallisuuskatsauksena. Tutkielma pyrkii yleiskatsauksella luomaan kuvan perusparannuksen vivahteikkuudesta. Yleiskatsaus ei aseta tiukkoja rajoitteita kirjallisuuskatsauksen toteuttamiseksi. Näin ollen tämä kirjallisuuskatsaus ei pyri luomaan analyttistä tulosta, vaan pikemminkin pyrkii havaitsemaan ja ajantasaistamaan tämänhetkistä tilannetta perusparannuksen osalta ja tuomaan viestin aiheeseen tarvittavasta ohjeistuksesta. (Salminen, 2011. 6–9.) Tutkimustyötä tehdessä toista perusparantamiseen keskittyvää työtä ei ole tullut vastaan, joten on mahdollista, että aihealue on kotimaisessa tuloksenohjauksen viitekehityksessä uusi.

Tutkimus on jaettu viiteen lukuun. Ensimmäinen luku käsittelee johdannon aiheeseen, tutkimuksen rakenteen rajauksineen ja tutkimuksen kulun. Ensimmäinen osio sisältää myös keskeisimpien

käsitteiden määrittelemisen. Toisessa osiossa käsitellään agenttiteoriaan ja tuloksenohjaukseen liittyvä relevantti kansainvälinen kirjallisuus. Agenttiteorialla ja tuloksenohjauksella rakennetaan tutkimuksen viitekehys, jonka myötä vuoropuhelu tutkimuksen tuloksien kanssa syntyy. Kolmannessa luvussa muodostetaan tutkimuksen aineisto sekä rakennetaan aineiston keskeinen sisältö, jonka myötä siirrytään lukuun neljä. Luvussa neljä keskitytään aineistosta nousseisiin pohdintoihin ja tuloksiin peilaten käytyä teoriaa ja perusparantamisesta nousseita havaintoja. Viides luku käsittää johtopäätökset, joiden avulla tarjoan mielestäni relevantteja jatkotutkimusaiheita. Lisäksi viidennessä luvussa arvioin keskeisiä tuloksia ja johtopäätöksiä, sekä käsittelen tutkimuksen luotettavuutta.

## 2 TUTKIMUKSEN TEOREETTINEN TAUSTA

### 2.1 Agenttiteoria

Agenttiteoria tutkimuksissa juontaa juurensa jo 1900-luvulle ja käsittelee päämiehen ja agentin välistä informaatioepäsymmetriaa (Berle & Means, 1932). Tutkimus kirjallisuudessa agentin ja päämiehen kuvattu ongelma on esillä ja havaittavissa jo vuonna 1776 Adam Smithin teoksessa kansojen varallisuus (Jensen & Meclin, 1976, 305). Muussa kirjallisuudessa sama problematiikka on havaittavissa jopa kahden vuosituhannen takaa (ks. esim Luuk, 16:1–9). Eisenhard (1989, 58) määrittelee agenttiteorian jakaen sen kahteen eri osaan. Ensiksi agenttiteorian problematiikka nousee esille, kun päämiehen ja agentin tavoitteet ja toiveet eriävät toisistaan sekä päämiehelle on hankalaa ja kallista valvoa agentin toimia, toisin sanoen päämies ei voi varmistua agentin toimineen luotettavasti ja asiallisesti päämiestä kohtaan. Toinen ongelma nousee riskinjaosta, sillä päämiehen ja agentin suhtautuminen ja asenne riskejä kohtaan eriävät, joten kummankin toimijan riskipreferenssit voivat painottaa eri asioita. Jensenin ja Mecklinin (1976, 308) kuvauksessa kumpikin toimija on hyödyn maksimoijia, tämän takia on syytä uskoa, ettei agentti toimi aina päämiehen edun mukaisesti. Lisäksi Berghin, Ketchen, Orlandin, Heugensin ja Boydin (2019, 122–123) mukaan esimerkiksi agentilla voi olla enemmän ja laadukkaampaa tietoa suhteessa päämieheen.

Merkittävimmät intressiristiriidat agenttiteoriassa on tunnistettavissa omistajien ja johdon sekä lainantajien ja johdon välillä (Scott, 2015, 358–359; ks. myös Mähönen & Villa, 2019, s 9, 111–113). Agenttiteorian mukaisesti tutkielman kontekstissa informaatioepäsymmetria ilmenee niin, että omistajalla (*agentilla*) on enemmän informaatiota suhteessa lainantajaan (*päämieheen*) tai toisaalta päämiehen on hankala valvoa agenttia, jolloin agentti voi suorittaa itselle edullisempia toimenpiteitä, esimerkiksi kirjanpidollisin tai kassavirtaan liittyvin toimin (Scott, 2015; Bergh ym., 2019).

Yhtiöiden tavoittellessa ja kilpailuttaessa edullista rahoitusta investoinneilleen, on luotonantaja rationaalinen ja ymmärtää, että yritysjohto ei välttämättä toimi rahoittajan edun mukaisesti rahoitusta hakiessaan, joten agentti on saattanut ohjata yhtiön tulosta esimerkiksi edullisempien sopimuksien aikaansaamiseksi. Näin ollen vaatii luotonantaja luonnollisesti lainaamalleen pääomalle korkeampaa hintaa. (Healy & Wahlen 1999, 368.; Scott 2015, 381.) Ulkoisen rahoituksen myöntäjän on siten kyettävä laatimaan luotonantoon liittyvät sopimusehdot mahdollisimman laajasti ja kattavasti, jotta

onnistuisi ehkäisemään informaation epäsymmetriasta johtuvan yhtiön johdon omien etujen ajamisen lainanantajan kustannuksella yhtiön hyödyksi (Bergh ym., 2019, 122–123). Kankaanpään (2020, 21) mukaan pelkona velkojilla voi olla, että esimerkiksi yrityksen johto siirtää velkojien myöntämää ja velkojille kuuluvaa varallisuutta itselleen muun muassa korkeariskisin projektein tai osingon muodossa, ja mikäli osinkoa jaetaan suurempana kuin mitä lainaa myönnettäessä on ilmennyt, aiheutuu lainan arvon aleneminen luotonantajan näkökulmasta.

## 2.2 Tuloksenohjaus

Tuloksenohjaus (Earnings management) on hyvin keskeinen tutkimuksen osa-alue kirjanpidon teoreettisessa ja empiirisessä tutkimuksessa. Tuloksenohjausta onkin tutkittu laajasti jo pitkään, ja ensimmäiset tuloksenohjaukseen viittaavat tutkimukset, jotka ovat tuloksenohjausta havainneet onkin toteutettu jo 1980-luvulla. Esimerkiksi Zimmermann (1983, 144–145) jo havaitsi, että isommat yritykset valitsevat todennäköisemmin kirjanpitokäytäntöjä, jotka johtavat pienempään raportoituun tulokseen. Samoin Holthaus & Leftwich (1983, 114) havaitsi tutkiessaan omistusrakennetta ja yritysten kokoa, että kyseisten kahden muuttujan välillä on havaittavissa systemaattisia assosiaatioita kirjanpitoratkaisuiden ja yrityksen koon välillä.

Tuloksenohjauksen määritelmiä on useita, mutta tutkimuksissa mahdollisesti tunnetuin ja lainatuin määritelmä löytyy Schipperin (1989) tutkimuksesta. Schipper (1989, 92) määrittelee tuloksenohjauksen olevan johdon tarkoituksellista puuttumista ulkoisen laskentatoimen lukuihin, saadakseen jonkinasteista henkilökohtaista hyötyä tuloksenohjauksesta, jolloin lopputulema ei ole enää neutraali, vaan manipuloitu. Lisäksi Schipper (1989, 92) jatkaa, ettei ole helppoa erottaa reaalista ja suoriteperusteista tuloksenohjausta toisistaan. Tuloksenohjaus on monivivahteinen toimi, sillä tuloksenohjausta on joissain tapauksissa hankala havaita. Toisissa tapauksissa on selvää, että ohjausta on harjoitettu ja että se on ollut jopa osittain rikollista, sillä tuloksenmanipulointiin on käytetty tapoja, jotka ei ole lainojalla sallittuja. (ks. myös Dechow & Skinner, 2000, 238–239.) Tällöin tilinpäätös on mahdollisesti olennaisesti virheellinen ja johtaa yrityksen sidosryhmiä harhaan. Sidoryhmien harhaan johtamiseen viittaakin Healyn ja Wahlen (1999) määritellessään tuloksenohjausta. Healyn ja Wahlenin (1999, 368) mukaan tuloksenohjaus on toimintaa, jossa johto puuttuu harkinnallaan transaktioiden järjestykseen ja tilinpäätösraportointiin, jotta näillä tavoin onnistuisi peittämään sidoryhmiltä yrityksen

todellisen taloudellisen suorituskyvyn tai vaikuttamaan sellaisten sopimusten lopputulemaan yhtiölle edullisesti, jotka perustuvat tilinpäätöksen lukuihin. (ks. myös Scott 2015, 444–446.)

Tuloksenohjausta on havaittu tapahtuvan vähemmän, jos omistajana on institutionaalinen taho, sekä kehittyneiden ja kokeneiden sijoittajien tai omistajien läsnäolo vähentää johdon epänormaaleja tuloksen ohjauksen keinoja, joihin johto saattaa ryhtyä reagoidessaan taloudellisiin olosuhteisiin. Institutionaaliset omistajat tyytyvät ns. neutraaliin prosessiin, mutta pienemmät toimijat haluavat tuloksesta ja sen tuomista henkilökohtaisista rahavirroista haluamansalaiset. (Roychowdhury, 2006, 364–365.) Aiemmin on myös havaittu, että kehittyneillä markkinoilla tuloksenohjaus on vähäisempää, kun taas vähemmän kehittyneillä markkinoilla tuloksenohjausta esiintyy enemmän (Leuz, Nanda, Wysocki, 2003, 525–526). Edellä esitetyn lisäksi tuoreeltaan on havaittu reaalisen ja suoriteperusteisen tuloksenohjauksen välillä rotaatiota suoriteperusteisen sääntelyn myötävaikutuksesta, reaalinen tuloksenohjaus lisääntyy, kun suoriteperusteista tuloksenohjausta rajoitetaan ja toisinpäin (Leuz ym., 2003, 525–526; Yang, Hemmings, Jaafar, Jackson. 2022, 2–3).

Tuloksenohjaus jakautuu kahteen eri tapaan ohjata tulosta, ensimmäisenä reaalisen toiminnan (*real earnings management*) tuloksenohjauksen kautta ja toiseksi suoriteperusteisen toiminnan (*accruals earnings management*) kautta (Schipper 1989, 92; Dechow & Skinner 2000, 239; Roychowdhury, 2006, 337–338; Scott 2015, 444–445). Reaalisen toiminnan kautta tapahtuvassa tuloksenohjauksessa on kyse Roychowdhury (2006) mukaan normaaleista toimintatavoista poikkeamisesta niin, että jotkin sidosryhmät uskoisivat yhtiön saavuttaneen toiminnalle asetetut tavoitteet tilikauden aikana. Vastaavat toimenpiteet ei välttämättä lisää yrityksen arvoa, mutta niiden avulla johtajat voivat osoittaa päässeensä esimerkiksi asetettuihin tavoitteisiin. Yhtiön todellisen toiminnan manipulointia on esimerkiksi hinnanalennukset, tiettyjen harkinnanvaraisten menojen vähentäminen ja ylituotanto. Hinnanalennuksia tarjotaan, jotta myynti kasvaisi väliaikaisesti ja harkinnanvaraisia menoja vähennetään, jotta raportoitaisiin paremmat katteet sekä ylituotantoa saatetaan käyttää alentaakseen myytyjen tavaroiden kustannuksia. (Cohen & Zarovín 2010, 2–4.) Mikäli yhtiö harjoittaa edellä mainittuja toimia laajemmin tilikauden päättyessä, kuin mitä he harjoittaisivat normaaleissa tilikauden aikaisissa olosuhteissa, on kyse tuloksenohjauksesta. Reaalista tuloksenohjausta ei voi kuitenkaan harjoittaa vuoden lopun hetkellä, kuten kirjanpidollisin toimin harjoitettavaa tuloksenohjausta. (Roychowdhury, 2006, 337–338.) Yang ja kumppanit (2022, 3) antavat myös esimerkkejä reaalista tuloksenohjauksesta mainiten omaisuuden myynnin strategisen ajoituksen, harkinnanvaraisten mainoskuluja ja tutkimus ja kehityskuluja vähentäminen sekä esimerkiksi luottoehtoisten laskemisen

kuluvan tilikauden raportoitavien tulojen lisäämiseksi (katso myös Healy & Wahlen 1999, 369; Scott, 2015, 446).

Suoriteperusteinen tuloksenohjausta on Cohenin ja Zarowin (2010, 4) mukaan tutkittu enemmän kuin reaalista tuloksenohjausta. Alun perin Jones (1991) loi menetelmän, jolla tilinpäätöksestä on havaittavissa mahdollinen suoriteperustainen tuloksenohjaus, menetelmä onkin nimetty hänen mukaansa Jonesin menetelmäksi. Suoriteperusteisessa tuloksenohjauksessa on havaittavissa useita eri tasoja, aina laillisesta ja jopa tilinpäätösinformaatiota lisäävästä kyseenalaisiin ja aina laittomiin toimintatapoihin asti (Healy & Wahlen 1999, 369; Dechow & Skinner 2000, 239; Christensen, Huffman, Lewis-Western, Scott 2015, 447). Myös myöhemmin Dechow ja Skinnerin (2000, 239) luoman taulukon ideaa on jalostaneet Christensen ja kumppanit (2020, 541), jakaen suoriteperusteisen tuloksenohjauksen kolmeen osaan. Isossa kuvassa suoriteperusteista tuloksenohjausta voidaan ajatella olevan useassa eri tasossa alkaen tavasta, jonka katsotaan olevan hyödyllistä eri sidosryhmien kannalta, sillä tuloksenohjauksella voidaan parantaa tilinpäätöksen edustamaa informaatiota yhtiön tilinpäätöshetken tilasta (ks. myös Dechow & Skinner, 2000, 237; Scott 2015, 444–445). Toiseksi laillisen ja laittoman välissä olisi havaittavissa tuloksenohjauksen muoto, jonka aikomuksena olisi johtaa harhaan sidosryhmiä sekoittaen niin laillisia kuin laittomiakin tapoja ohjata tulosta. Kolmanneksi on tuloksenohjausta, jonka tarkoituksena on johtaa sidosryhmiä harhaan niin, että tuloksenohjaus sisältää vääristelemiä, laittomia toimia, joilla pyritään osoittamaan todellisuudesta poikkeavaa kuvaa ja jotka eivät ole kirjanpitostandardien ja ohjeiden mukaisia. Mikäli vastaavia havaitaan, olisi niillä oikeudellisia seurauksia. (Christensen ym., 2020, 540–541.)

Dechow ja Skinnerin (2000, 237) mukaan on näyttöä siitä, että suoriteperusteisen prosessin myötä tarjoaa tilinpäätösinformaatio laadukkaampaa tietoa sidosryhmille kuin jos informaatio perustuisi vain kassavirtoihin, samoin suoriteperusteisen prosessin raportoima tuotto on tasaisempaa kuin mitä olisivat taustalla olevat kassavirrat (ks. myös Scott 2015, 444–445). Kirjanpidossa harkintaa on paikoitellen käytettävä, mutta mikäli johto pyrkii vaikuttamaan kirjanpitoon liittyvään päätöksentekoon tavoitteenaan näyttää tilinpäätöksessä todellisuudesta eriävä kuvan, on kyseessä Christensenin ja kumppaneiden (2020, 540–541) osoittama vääristely tai muut laittomat suoriteperusteiset toimet. Suoriteperusteista harkintaa kirjanpidossa liittyy Healyn ja Wahlenin (1999, 368–369) mukaan muun muassa varaston arvostukseen, poistomenetelmiin, odotettavissa olevaan pysyvien vastaavien elinkaareen, jäännösarvoihin, omaisuuserien arvonalennuksiin, laskennallisiin veroihin ja esimerkiksi luottotappioihin (ks. myös Dechow & Skinner, 2000, 237). Graham, Harvey ja Rajgopal (2005, 65–

67) huomaavat kuitenkin tutkimuksessaan, että eniten tuloksenohjausta harjoitetaan reaalilla toimilla, eikä kirjanpidollisilla, vaikka kirjanpidon suoriteperusteinen tuloksenohjaus olisi todennäköisesti edullisempaa yhtiölle saavuttaakseen asetetut tavoitteet. Kirjanpidollista suoriteperusteeseen liittyvää jaksottamista on Dechown, Gen ja Schrandin (2010, 358) mukaan kahdenlaisia, normaaleja jaksotuksia ja epänormaaleja jaksotuksia. Normaalien kirjanpidollisten jaksotuksien tarkoitus on reflektoida taloudellista ja todellista suorituskykyä, epänormaalien tarkoitus taas on kattaa kirjanpitosääntöjen soveltamisen ja tuloksenohjauksen aiheuttamat vääristymät.

Reaalisen ja suoriteperusteisen tuloksenohjauksen rinnalla on hyvä tarkentaa tuloksenohjauksen tapoja ja motiiveja vielä Scottin (2015, 447) havaintojen ja termien avulla. Scott käy lävitse neljä erilaista johdon käyttämää tuloksenohjauksen tapaa. Ensimmäinen ja rajuin on ”*taking a bath*” liittyy tappion ohjaamiseen vieläkin suuremmaksi. Mikäli on tulossa tappio, niin kirjataan se suurena tappiona, sillä se voi nostaa todennäköisyyttä raportoida tulevaisuudessa voittoja. Onhan suomessakin käytössä verotuksessa vahvistetun tappion vähennyskelpoisuus 10 vuoden ajan (Verohallinto, 2021a). Toisena Scott (2015, 447) mainitsee ”*income minimization*” eli tulojen minimoinnin, joka on hyvin vastaava kuin juuri mainittu ”*taking a bath*”. Tulojen minimointia voi olla otollista hyödyntää esimerkiksi yhtiön kohdatessa voitokkaita kausia tai etsiessä sääntelyä toimintansa suojaamiseksi. Kolmantena ”*income maximization*” eli tulojen maksimointi, tätä johto voi käyttää täyttääkseen heille asetetut tavoitteet palkkioiden toivossa tai esimerkiksi yhtiön ollessa lähellä velkasopimuksen asettamia ehtoja, jottei ehdot velvoittaisi yhtiötä maksamaan korkeampaa korkoa velkakirjasta. Neljäntenä keinona Scottin (2015, 447) mukaan on ”*income smoothing*” eli tulojen tasoittaminen, jossa erilaisien työkalujen avulla johto voi pyrkiä raportoimaan tasaista tulosta vuosittain ansaitakseen itselle vakaan henkilökohtaisen tulovirran (ks. myös Schipper, 1989, 92).



### 3 HANKINTAMENON MUODOSTUMINEN PERUSPARANNUSKIINTEISTÖINVESTOINNISSA

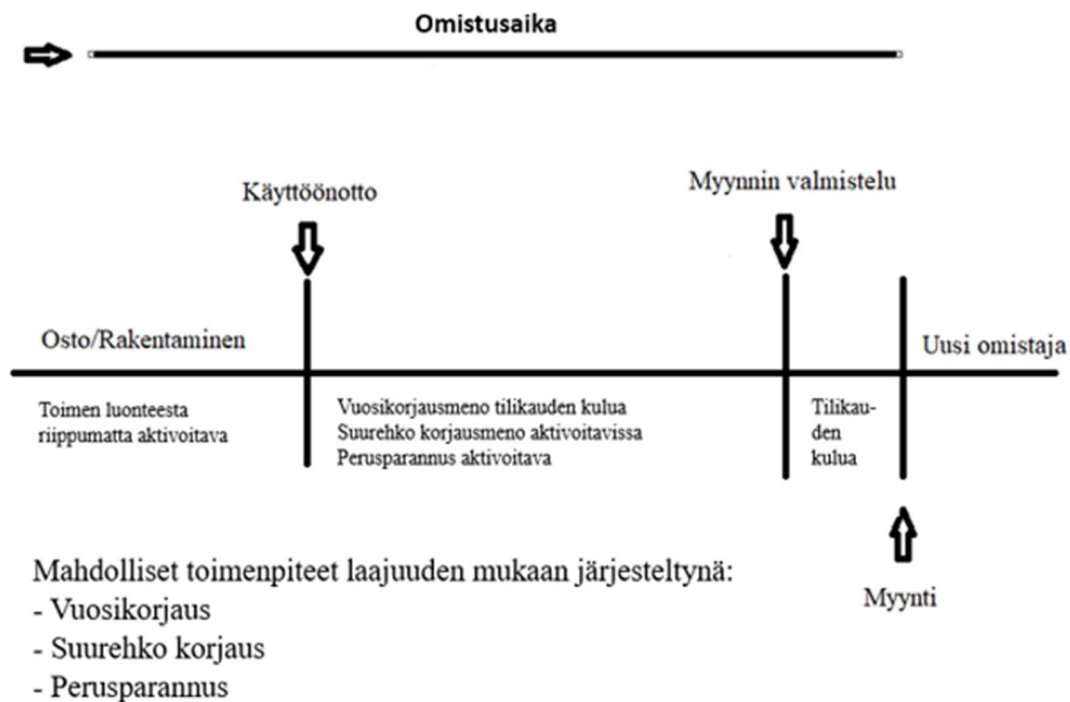
#### 3.1 Hankintamenon muodostuminen ennen kiinteistön käyttöönottoa

Perusparannuskiinteistöinvestoinnista voi muodostua aktivoitavaa menoa kahdessa eri vaiheessa kiinteistön omistus tai hallintakautta (Kuvio 1). Aktivoitavaa menoa voi muodostua ennen kuin yhtiö ottaa kiinteistön omaan käyttöönsä tai vaihtoehtoisesti käyttöönoton jälkeisellä kaudella suoritettaessa aktivoitavaa toimea kiinteistöön. Perusparannuksen kohde vaikuttaa siihen, miten aktivoitava meno on käsiteltävä eri lakien näkökulmasta (Taulukko 1).

Elinkeinoverotuksessa Anderssonin ja Penttilän (2014, 379) nostaman periaatteen mukaan rakennuksen tai hyödykkeen hankinnan katsotaan päättyvän vasta, kun rakennus on luovutus, - käyttö, - tai kulutusvalmiina yrityksessä. Kyseinen käsittely ilmenee myös Anderssonin ja Penttilän (2014, 567–568) lausussa EVL 30.2 §:sta, viitaten irtaimen käyttöomaisuuteen, samaa periaatetta soveltaen<sup>1</sup>. Anderssonin ja Penttilän (2014, 379) mukaan ei ole merkitystä sillä, minkä laajuisia ja luontoisia toimia rakennukseen suoritetaan ennen rakennuksen käyttöönottoa, vaan kaikki EVL 14 §:n mukaiset välittömät menot on aktivoitava rakennuksen hankintamenoon elinkeinoverotuksessa (ks. myös Andersson & Penttilä, 2014, 623). Verotuksessa aktivoitavan hankintamenon vähimmäismäärän muodostaa hankinnasta tai valmistuksesta aiheutuneet välittömät menot. Välittömiä menoja ei saada lukea vuosikuluksi elinkeinoverotuksessa, vaan kulut on aktivoitava kirjanpitolain 4:5.1 § pakottavan säännön mukaisesti. (Anderssonin ja Penttilän, 2014, 378.) Investoinnin hankintamenon määrittämisen pääsääntö on elinkeinoverotuksessa sekä kirjanpitolaissa, että hankintahintaan sisällytetään valmistuksesta ja hankinnasta aiheutuneet välittömät menot EVL 14.1 §:n ja KPL 4:5.1 §:n mukaisesti, ja pääsääntö koskee niin vaihtuvia ja pysyviäkin vastaavia (Leppiniemi & Kisanlahti 2016. 182; Andersson & Penttilä 2014, 385).

---

<sup>1</sup> ”Kaikkia menoja, jotka ovat aiheutuneet käytettynä hankitun esineen ennen käyttöönottoa tapahtuneesta kunnostamisesta, on katsottava perusparannusmenoiksi, vaikka ne olisivatkin luovuttajan suorittamina ehkä olleet korjausmenoja” (Andersson & Penttilä, 2014, 567–568)



**Kuvio 1: Rakennuksen ja osakehuoneiston hankintamenon muodostuminen yhtiössä elinkeinoverolain mukaisesti**

Anderssonin ja Penttilän (2014, 388–391) mukaan korkomenojen lukeminen hankintamenoon elinkeinoverotuksessa on sidonnainen kirjanpidossa tehtyihin ratkaisuihin. EVL 14.1 §:n sekä KPL 4:5.2 §:n nojalla investoinnin hankintameno elinkeinoverotuksessa ja kirjanpitolaissa voidaan lukea perusparannuskiinteistöinvestoinnista aiheutuneet välilliset menot (Andersson & Penttilä, 2014, 377–378, 390–391; Leppiniemi & Kaisanlahti, 2016, 181–184). Kirjanpitolain puolella välillisten menojen lukeminen hankintamenoon edellyttää KPL 4:5.2 §:n nojalla, että välillisten menojen osuus on voitava selvittää kustannuslaskelman avulla (Kirjanpitolautakunta, 2006; Leppiniemi & Kaisanlahti, 2016, 183). Torkkelin (2011, 166–167) mukaan kirjanpidon kiinteiden menojen lukeminen hankintameno on hyvin linjassa EVL:n taustalla vaikuttavan kirjanpidosta kumpuavan meno-tulo-teorian kanssa. Samalla Torkkel painottaa, että pelkän kirjanpidon meno-tulo-teorian mukaan ei korkomenoja voitaisi lukea hankintameno, sillä korkomenot ovat luonteeltaan voitonjakoerä, eikä korkomenoja sen vuoksi voida käsitteellisesti pitää osana hankintamenoa.

Elinkeinoverotuksen nojalla toimien ollessa suoritettu ennen rakennuksen käyttöönottoa, tulee kaikki välittömät menot aktivoida pysyvissä vastaavissa olevan rakennuksen hankintameno. Elinkeinoverolaki suhtautuu samalla tavalla osakehuoneistoon ja rakennukseen suoritettuihin toimiin ennen

käyttöönottoa, sillä EVL 14 § koskee niin sijoitus- kuin käyttöomaisuutta. (Andersson & Penttilä, 2014, s 376–379.) Elinkeinoverolaki mahdollistaa kuitenkin osakehuoneistoon ennen käyttöönottoa suoritettujen toimien käsittelyn myös EVL 24 §:n mukaisesti muina pitkävaikutteisina menoina (Korkein hallinto-oikeus, 2007). Myös kirjanpitolain puolella Kirjanpitolautakunnan (1999) mukaan välittömästi osakehuoneiston hankinnan jälkeen suoritettuja toimia on luettu osakkeen hankintamenoon ennen käyttöönottoa. Vuokrahuoneiston muutostyöt vuokralaisen toteuttamana ennen käyttöönottoa ovat EVL 24 §:n mukaisia aineettomaan omaisuuteen kohdistuvia muita pitkävaikutteisia menoja tai vuosikuluja (Andersson & Penttilä 2014, 521–524, 588; Engblom, Holla, Isokangas, Järvinen, Kokko, Lepistö, Nieminen, Noras, Paronen, Sandelin, Torkkel & Äimä, 2018, 89–90). Vuokrahuoneistoon ja -tilaan kohdistuvista toimista lisää kappaleessa 3.2.1.

Arvonlisäveron käsittelyyn osana hankintamenoa vaikuttaa, onko ostettujen hyödykkeiden ja palveluiden arvonlisävero vähennyskelpoinen arvonlisäverotuksessa vai ei. Arvonlisävero on luonteeltaan menonsiirtoerä, joka ei pääsääntöisesti kuulu hankintamenoon. Arvonlisävero vähennetään ostoista ennen lopullisen hankintamenoa määrittämistä. Mikäli verovelvollinen ei kuitenkaan saa vähentää arvonlisäverotuksessa ostoisiin liittyvän arvonlisäveron osuutta, lukeutuu arvonlisävero osaksi hankintamenoa. (Andersson & Penttilä, 2014, 380.; Leppiniemi & Kaisanlahti, 2016, 183.)

## **3.2 Hankintameno muodostuminen kiinteistön käyttöönoton jälkeen**

### **3.2.1 Perusparantaminen omistettuun tai hallittuun kiinteistöön**

Kappaleessa 3.1 käsitelin hankintameno muodostumista ennen kiinteistön käyttöönottoa, osiossa 3.2 perehdyn käyttöönoton jälkeen suoritettavien toimien aktivointiin. Kiinteistöön voidaan suorittaa käyttöönoton jälkeen vuosikorjausta, suurehkoa korjausta sekä perusparantamista. Osa edellä mainituista pitää aktivoida, osa voidaan aktivoida ja osaa ei saada aktivoida (Taulukko 1). Seuraavaksi perehdymme käyttöönoton jälkeiseen kiinteistön perusparantamiseen omistus- ja hallintakaudella.

Hankintameno muodostumisessa suoritettujen töiden laajuudella ja ajankohdalla on merkitystä eri lakien näkökulmasta (Kuvio 1). Mikäli omistuskautena suoritetaan perusparannusluonteisia toimia yhtiön omistamaan rakennukseen, ovat tutkimuksessa käsiteltävät lait yhtä mieltä perusparantamisen

aktivoimisesta. (Taulukko 1.) Rakennukseen kohdistuva perusparantaminen on aktivoitava hankintamenon lisäykseksi niin elinkeinoverolain, arvonlisäverolain kuin kirjanpitolain näkökulmasta (Hallituksen esitys eduskunnalle, 2007, s 4; Kirjanpitolautakunta, 2007, 12–13; Andersson & Penttilä, 2014, 376–391; Leppiniemi & Kaisanlahti, 2016, 181–187; Verohallinto, 2017; Taulukko 1). Käsitelmin kappaleessa 3.1 välillisiä menoja ennen käyttöönottoa osana hankintamenoa. Samalla tavalla myös kiinteistön omistus- tai hallintokaudella perusparannusluontoista toimea rakennukseen suoritettaessa on mahdollista lukea myös välillisiä menoja EVL 14 §:n mukaisesti hankintamenoon, mikäli näin on toimittu kirjanpidossa (Andersson & Penttilä, 2014, 388–391).

Tutkimuksessa käsiteltävien lakien suhtautuminen perusparantamiseen osakehuoneistoa ja vuokrahuoneistoa koskevassa tapauksessa on kompleksisempi (Taulukko 1). Todetaan ensimmäiseksi, että arvonlisäverotuksen suhtautuminen niin vuokra- kuin osakehuoneiston perusparantamiseen on yhdenmukainen (Huhtala ym., 2018, 787–789; Taulukko 1). Arvonlisäverotuksen näkökulmasta ei ole merkitystä, onko kyseessä rakennus, rakennelma, osake-, tai vuokrahuoneisto, sillä arvonlisäverotuksen kiinteistön määritelmä kattaa edellä mainituista jokaisen (Verohallinto, 2018). Arvonlisäverotuksen näkökulmasta perusparantaminen on aina aktivoitava kiinteistön hankintamenoon, sekä pääsääntöisesti kaikki mikä aktivoidaan tuloverotuksessa hankintamenoon, on aktivoitava myös arvonlisäverotuksessa (Hallituksen esitys eduskunnalle, 2007, 4; Verohallinto, 2017; Taulukko 1).

Elinkeinoverotus suhtautuu osake- ja vuokrahuoneistojen perusparantamiseen käyttöönoton jälkeen niin, että kyseisiin kiinteistölajeihin kohdistuva perusparantaminen on käsiteltävä muina pitkävaikutteisina menoina EVL 24 §:n mukaisesti (Korkein hallinto-oikeus, 2007; Andersson & Penttilä 2014, 521–524, 588). Vuokrahuoneiston sekä osakehuoneiston hallinta perustuu hallintaoikeuteen eikä omistajuuteen, tämän vuoksi kyseisten kiinteistölajien perusparantamisen käsittely perustuu EVL 24 §:n mukaiseen aineettomien oikeuksien jaksottamiseen (katso esim, Andersson & Penttilä, 2014, 523). Anderssonin ja Penttilän (2014, 522–523) mukaan vuokrahuoneistoon kohdistuvat perusparannusmenot pitää aktivoida, vaikka vasten verovelvollisen tahtoa, mikäli on selvää, että kyseisten toimien taloudellinen vaikutusaika on enemmän kuin kolme vuotta (ks. myös Engblom ym., 2021, 89–90).

Kirjanpitolautakunnan (2007, 12–13) mukaan kirjanpitolain näkökulmasta muiden pitkävaikutteisten menojen aktivointi osake- ja vuokrahuoneistojen osalta perustuu kirjanpitolain 5:11 §:n (Leppiniemi & Kaisanlahti, 2016, 236–237). Kyseisen kirjanpitolain momentin sanamuoto on ”jos”, toisin sanoen osake- ja vuokrahuoneistoon kohdistuvia muita pitkävaikutteisia menoja ei ole pakko aktivoida, vaan

menot voidaan käsitellä myös vuosikuluina. Hallinnoidun kiinteistön perusparantamista koskee siten kirjanpidossa aktivointimahdollisuus, ei aktivointipakko. (Kirjanpitolautakunta, 2002; Leppiniemi & Kaisanlahti, 2016, 215.) Mikäli kuluja aktivoidaan kirjanpidossa hallinnoituun kiinteistöön, on ne aktivoitava muihin pitkävaikutteisiin menoihin (Kirjanpitolautakunta, 1999). Kirjanpitolain puolella vain rakennukseen kohdistuvat perusparannusmenot on aktivoitava kokonaisuudessaan hankintamenon lisäykseksi. KPL 5:5.1 §:n mukainen aktivointipakko on rajattu pysyvien vastaavien aineellisiin hyödykkeisiin (Leppiniemi & Kaisanlahti, 2016, 213–214; Taulukko 1).

### **3.2.2 Suurehko korjausmeno sekä vuosikorjaus omistettuun tai hallittuun kiinteistöön**

Edellisessä kappaleessa käsitelin, miten perusparannusluontoinen toimi on aktivoitava eri kiinteistötyyppien tapauksessa käyttöönoton jälkeisellä kaudella. Tässä kappaleessa käsitelen kompleksisuuden lisääntymistä mukaan otettaessa elinkeinoverotuksen 30 §:sta ja 35 §:sta nouseva suurehko korjausmeno, sekä vuosikorjausmeno.

Suurehko korjausmeno mainitaan elinkeinoverolain 30 §:ssa sekä 35 §:ssa. Suurehkon korjausmenon aktivointi tapahtuu lainkohdan mukaisesti ”*verovelvollisen vaatiessa*”. Suurehkojen korjausmenojen aktivoiminen elinkeinoverotuksessa tapahtuu pääasiassa Anderssonin ja Penttilän (2014, 594–595) mukaan aktivoimalla kulut kirjanpidossa. Edellisestä poiketen kuitenkin Keskusverolautakunta (2013) on linjannut suurehkoista korjausmenoista, että verovelvollinen voi aktivoida kulut verotuksessa hankintamenon lisäykseksi, mutta kirjata kulut kirjanpidossa vuosikuluksi sekä toisinpäin (katso myös, Andersson & Penttilä, 2014, 595). Elinkeinoverotuksessa ja kirjanpidossa osake- ja vuokrahuoneiston sekä rakennuksen osalta hankintamenuon tai muihin pitkävaikutteisiin menoihin suoritettavan mahdollisen aktivoinnin tilit käsitelin kappaleessa 3.2.1.

Anderssonin ja Penttilän (2014, 521–523, 588) mukaan hallittuun kiinteistöön suoritettu aktivointi suoritettava ja poistettava EVL 24 §:n mukaisesti. Mikäli kiinteistön haltija suorittaa suurehkoja korjausmenoja hallinnoituun kiinteistöön, luokitellaan toimet elinkeinoverotuksessa EVL 22 §:n mukaiseksi vuosikuluksi tai EVL 24 §:n mukaisiin pitkävaikutteisiin menoihin (Andersson & Penttilä, 2014, 521–523). Toimien todennäköinen vaikutusaika on oltava elinkeinoverotuksen mukaan enemmän kuin kolme vuotta, jotta aktivointi on mahdollinen. Elinkeinoverotuksessa hallinnoitujen kiinteistöjen tapauksessa aktivointi suurehkojen korjausmenojen osalta toteutetaan verovelvollisen niin

halutessa ja todennäköisen vaikutusajan ollessa enemmän kuin kolme vuotta. (Andersson & Penttilä, 2014, 526–527.; Engblom ym., 2021, 89.)

**Taulukko 1: Suoritteen laajuuden ja kiinteistötyypin vaikutus käsittelyyn eri laeissa**

Työn luonne	Kiinteistötyyppi	Laki			
		AVL	EVL	KPL	
Vuosikorjaus	Vuokrahuoneisto	Vuosikulua	Vuosikulua	Vuosikulua	Rajanveto-ongelma
	Osakehuoneisto	Vuosikulua	Vuosikulua	Vuosikulua	
	Rakennus	Vuosikulua	Vuosikulua	Vuosikulua	
Suurehko korjausmeno	Vuokrahuoneisto	Vuosikulua	Aktivoitavissa	Aktivoitavissa	
	Osakehuoneisto	Vuosikulua	Aktivoitavissa	Aktivoitavissa	
	Rakennus	Vuosikulua	Aktivoitavissa	Aktivoitavissa	
Perusparantaminen	Vuokrahuoneisto	Aktivoitava AVL 119 §	Aktivoitava EVL 24 §	Aktivoitavissa kpl 5:11 §	
	Osakehuoneisto	Aktivoitava AVL 119 §	Aktivoitava EVL 24 §	Aktivoitavissa kpl 5:11 §	
	Rakennus	Aktivoitava AVL 119 §	Aktivoitava EVL 35 §	Aktivoitava kpl 4:5.1 §	

Huomionarvoinen suurehkojen korjausmenojen osalta on arvonlisäverolain esityksessä eduskunnalle (2007, 4 & 11) mainittu ”*tuloverotuksessa aktivoitava*” viittaus. Viittaus ohjeistaa, että mikäli verovelvollinen päätyy aktivoimaan suurehko korjausmenot elinkeinoverotuksessa, syntyy suurehkoista korjausmenoista arvonlisäverotuksessa perusparannukseksi luokiteltava toimi, joka tulkitaan arvonlisäverotuksessa kiinteistöinvestoinniksi (Verohallinto, 2017). Arvonlisäverotuksen kiinteistöinvestoinnista syntyy Verohallinnon (2017; 2018) ohjeiden mukainen tarkistuskausi (ks. myös Huhtala ym., 2018, 789–793). Huhtala ja kumppanit (2018, 778) kuitenkin toteavat, ettei arvonlisäverotuksen tarkistussäännökset koske miltään osin vuosikulua tai EVL 35 §:n mukaisia suurehkoja korjausmenoja.

Vuosikorjaus tulkitaan jokaisen lain osalta pääasiassa kyseisen tilikauden kuluksi (Kirjanpitolautakunta, 2007, 12–13; Andersson & Penttilä, 2014, 594–595; Verohallinto, 2017; Huhtala ym., 2018, 778; Taulukko 1). Arvonlisäverotuksessa sekä elinkeinoverotuksessa vuosikuluksi katsottavia menoja ei tule aktivoida (Andersson & Penttilä, 2014, 594–595; Verohallinto, 2017). Kirjanpitolain osalta vuosikorjausluonteisista menoista lausutaan Kirjanpitolautakunnan (2007, 13) ohjeistuksessa korjaus- ja huoltomenot, joiden tarkoitus on säilyttää hyödykkeen tulontuottamiskyky ennallaan, kirjataan yleensä tilikauden kuluksi. Verovelvollisen suorittaessa eriluontoisia ja erilaajuisia korjaustoimia omistamaansa tai hallinnoimaansa kiinteistöön, saattaa ongelmia aiheuttaa toimen luonteen ja laajuuden määrittäminen. Rajanveto vuosikorjauksen, suurehkon korjausmenon ja perusparantamisen osalta on monesti hankalaa. Suoritetun toimen laajuudella on vaikutusta eri lakien tulkintaan ja niistä aiheutuviin vastuisiin. (Andersson & Penttilä, 2014, 569.; Leppiniemi & Kisanlahti, 2016, 215.; Taulukko 1.)

### 3.3 Perusparantamisesta aiheutuvat liitetiedot

Arvonlisäverotuksessa perusparantamisen kohteesta riippumatta, jokaisesta perusparantamiseksi tulkittavasta toimesta syntyy oma seurantavastuu tilinpäätöksen liitetietoihin, ja jokaisen perusparantamisen osalta on määritettävä tarkistuskausi erikseen (Huhtala ym., 2018, 778–779, 789–790). Tarkistusvastuun suuruus ei ole Huhtalan ja kumppaneiden (2018, 778) mukaan sidottu kirjanpidolliseen käsittelyyn, vaan kirjanpidossa virheellisesti vuosikuluksi kirjatut menot on luettava myös osaksi tarkistusvastuuta. Arvonlisäverotuksessa kiinteistöön suoritettu perusparantaminen aiheuttaa tarkistusvastuun suorittamisen kalenterivuositain joulukuun arvonlisäveroilmoituksella huolimatta siitä, onko kiinteistöön hallintaoikeus vai omistusoikeus (Kirjanpitolautakunta, 2017, 5–6; Verohallinto, 2017).

Arvonlisäverolain 121 a §:n mukainen tarkistuskausi kestää käytännössä 9–10 vuotta, alkaen sen kalenterivuoden alusta, kun perusparantamiseen liittynyt rakentamispalvelu on valmistunut. Investointin valmistuttua kymmenen vuoden ajan tarkastetaan 1/10 osa vastuusta, onko yritys oikeutettu pitämään investointivaiheessa tehdyn arvonlisäverovähennyksen. (Verohallinto, 2017.) Mikäli rakennus on ollut vähennyskelpoisen liiketoiminnan käytössä kyseisenä tilikautena 100 %:sti, yhtiö saa pitää tilikaudella tarkistettavan arvonlisäveron osuuden (Verohallinto, 2017). Mikäli tilikaudella yhtiön arvonlisäverollinen toiminta olisi vähemmän kuin 100 %, syntyisi arvonlisäverottoman toiminnan suhteessa palautettavaa arvonlisäveroa verohallinnolle joulukuun arvonlisäveroilmoituksella. Tarkistusvastuun alainen ja suuruudeltaan olennainen vähennetty arvonlisävero on mainittava tilinpäätöksen liitetiedoissa valtioneuvoston asetuksen (1753/2015) pien- ja mikroyrityksille 3:1.2 §:n ja 3 kohdan, sekä kirjanpitoasetuksen 2:7.2 §:n ja 5 kohdan mukaisesti. (Verohallinto, 2017.; Huhtala ym., 2018, 789–791.; Kirjanpitolautakunta, 2017, 22–23.)

## 4 TULOKSET

### 4.1 Rajanveto-ongelma ja tuloksenohjaus

Tuloksien jalostamiseen näen asialliseksi kerrata vielä tutkimuksen alakysymykset sekä pääkysymyksen tulokset osiossa. Alakysymykset olivat seuraavat:

*Kuinka perusparannus-, peruskorjaus- tai perusparantamiskäsite ymmärretään kirjallisuuden ja lakien puitteissa?*

*Onko perusparannusinvestointi käsiteltävä kokonaisuudessaan yrityksen kirjanpidossa ja elinkeinoverotuksessa aktivoiden?*

Tutkimuksen pääkysymys oli:

*Mahdollistaako perusparannus-, peruskorjaus- tai perusparantamismenojen tulkinnan moninaisuus tuloksenohjaamisen yrityksen perusparannusinvestoinnissa?*

Tutkimuksessa käsitelty termi *perusparannus*, *peruskorjaus* ja *perusparantaminen* saavat yhtäläisen sisällön niin laeissa kuin kirjallisuudessa, termejä käytetään tosin sekaisin, vaikka tarkoitetaan samaa asiaa, aihetta ja kokonaisuutta. Peruskorjaustermiä käytetään Tuloverolaissa henkilökohtaisesta tulolähteestä säädettyä. Perusparantaminen käsite löytyy EVL:stä ja AVL:stä, mutta AVL on käsitteen tasolla yhtenäistetty perusparantaminen muotoon. Perusparannustermi sen sijaan esiintyy niin TVL:ssä kuin EVL:ssä. Kirjallisuudessa ja säädöksissä on havaittavissa, että termejä käytetään sekaisin. Kuitenkin käsitteellä viitataan aina sisällöllisesti samankaltaiseen asiaan, rakennuksen korjaustyypistä kunnostusta laajempaan toimeen, jossa pyritään jatkamaan käyttöikä ja nostamaan kohteen laatutasoa paremmaksi verrattuna alkuperäiseen. (Kuusala & Sainio, 2018, 39.; Andersson & Penttilä, 2014, 594–595.; Nykänen & Nieminen, 2021, esim, TVL 54.1 §:n kommentit ja yläviite 1819.)

Ensimmäiseksi ja konkreettisimmaksi havainnoksi muodostui rajanveto-ongelma eri laajuisina suoritettujen toimien välillä. Ei ole aivan selvää, kuinka lopulta rajata perusparannusmenojen ja suurehkojen korjausmenojen ero sekä toisinaan on hankala erottaa mikä on korjausmenoluontoista ja mikä perusparannusluontoista. Kirjanpitolautakunnan lausunnossa 1680/2002 asunto-osakeyhtiön



tapauksessa, lautakunta ei ota kantaa siihen, mikä osa on luokiteltava vuosikorjaukseksi ja mikä osa olisi luokiteltava perusparantamiseksi suoritetuissa kattoremontissa sekä eräissä vuosikorjauksiksi luokiteltavissa toimenpiteissä. Kirjanpitolautakunnan vastuuksi ei tosin luokittelu kuulu, mutta tämä kuvastaa hyvin perusparantamiseen liittyvää rajanveto-ongelmaa. Toisinaan myös vuosikorjauksen ja perusparantamisen ero on häilyvä ja hankalasti erotettavissa (Leppiniemi & Kaisanlahti, 2016, 215).

Rajanveto-ongelmasta nousee esille Anderssonin ja Penttilän (2014, 569) lausussa EVL 30 §:sta, antaen esimerkin perusparannusmenojen ja vuosikorjausmenojen rajanveto-ongelman käsittelystä. Anderssonin ja Penttilän (2014, 569) mukaan esimerkiksi huopakattoa uusittaessa kuparista valmistettuun kattoon, olisi vanhan huopakaton uusimiseen uudeksi huopakatoksi vaadittava kustannus korjausmenoa ja sen ylimenevä osa perusparannusmenoa. Periaate pyrkii sijoittamaan menon tulon kohdalle EVL 22 §:n pääsäännön mukaisesti, mutta on ongelmallinen, sillä kyseisellä periaatteella toteutettujen perusparannusinvestointien kaikki samaan laatutasoon palauttavat toimenpiteet voitaisiin käsitellä erillään investoinnista ja kirjata kirjanpidossa ja verotuksessa vuosikuluksi. Edellä mainittu periaate antaisi kirjanpidossa ja verotuksessa yhtiölle vapauden joko aktivoida suoritettun perusparannuksen kokonaisuudessaan EVL 35 §:n mukaisesti hankintamenon lisäykseksi tai kirjata vuosikorjauksiksi rinnastettavat toimenpiteet perusparannusinvestoinnin aikana kokonaan kuluksi. Kyseinen periaate mahdollistaisi siten perusparannusinvestointien osalta melko vapaan tuloksen suunnittelun investointien aikaisilla tilikausilla. EVL 35 §:n ja EVL 24 §:n mukainen aktivointi kiinteistöjen osalta sijoittaisi menon tulon kohdalle poistosuunnitelman mukaisesti, joka tehokkaasti rajoittaisi vapautta kirjata vuosikorjaustyyppejä toimia tilikauden kuluksi, silloin kun niiden katsotaan olevan osa perusparannusinvestointia.

Suurehkot korjausmenot saadaan tilinpäätäjän tai omistajayrittäjän toimesta katsoa joko aktivoitavaksi tai kuluksi. Toisin sanoen suurehkoihin korjausmenoihin liittyy suurin valinnanvapaus niin verotuksessa kuin kirjanpidossakin. Suurehko korjausmeno arvonlisäverotuksessa ei lukeudu kiinteistöinvestoinniksi. (Huhtala ym., 2018, 778.; Taulukko 1.) Suurehkon korjausmenon erottaminen niin vuosikorjauksesta kuin perusparantamisesta osaa olla toisinaan ongelmallista. Mikäli verovelvollinen yhtiö ei halua paisuttaa tasettaan ja seurata tarkistusvastuuta, vaan ensisijaisesti pienentää tulostaan, voi yhtiö pyrkiä tulkitsemaan suorittamansa toimet suurehkoiksi korjausmenoiksi perusparannuksen sijaan, jolloin astuu voimaan suurehkojen korjausmenojen valinnanvapaus käsittelyn suhteen. Mikäli yhtiö haluaa toimia suurentaen tasettaan ja siten kasvattaen tulostaan, voi yhtiö todeta tehtyjen

toimien olevan suurehkoja korjausmenoja ja käsitellä ne EVL 14 §:n, EVL 35 §:n ja KPL 4:5 §:n tai EVL 24 §:n mukaisesti aktivoiden, kiinteistötyypistä riippuen.

Mikäli verovelvollinen on vuokra- tai osakehuoneistoon suorittanut perusparannusluontoisia toimia, on kirjanpitolain sanamuoto KPL 5:11 §:ssa, ”jos muita kuin 7–10 §:ssa tarkoitettuja pitkävaikutteisia menoja on aktivoitu”. Toisin sanoen kirjanpidossa osake- tai vuokrahuoneistoon kohdistuvat perusparannusmenot voidaan olla aktivoimatta kirjanpidossa, mutta verotuksessa ne on käsiteltävä EVL 24 §:n nousevan ohjeistuksen mukaan muina pitkävaikutteisina aktivoitavina menoina, jotka on poistettava enintään kymmenessä vuodessa. Mikäli verovelvollinen neuvottelee uusista sopimuksista edustamalleen yhtiölle, voi kirjanpidon ja verotuksen mahdollistama erilainen käsittely olla yhtiölle eduksi päämiehen analysoidessa agentin edustaman yhtiön tilinpäätöstä. Mikäli kuitenkin päämies vaatii myös edellisen vuoden verotuspäätöksen ennen lainanantoon liittyvän sopimuksen myöntämistä, tulevat agentin edellisellä vuonna toteuttamat kirjanpidollisen ohjauksen toimintatavat ilmi verotuspäätöksestä. Riippuen siten päämiehestä ja päämiehen edustaman yhtiön regulaatiosta sopimusneuvotteluissa, toimiiko agentin toteuttama kirjanpidollinen tuloksenohjaus agentin eduksi. Rakennuksiin ja rakennelmiin liittyen vastaava toimintatapa ei sovellu, sillä rakennuksiin ja rakennelmiin liittyvä perusparannusmeno on yksiselitteisesti aktivoitava EVL 35 §, EVL 14 §, KPL 4:5 §:n mukaisesti hankintamenon lisäykseksi. Rakennuksiin ja rakennelmiin tuloksenohjauksen mahdollisuuden jättää aiemmin kappaleessa käsitelty rajanveto-ongelma eri luontoisten toimien osalta.

Tutkielmassa käsitellyt lait ja kirjallisuus luovat ymmärryksen siitä, että mikäli perusparannusluontoista toimea suoritetaan, on sillä kohteen arvoa, laatua tai käyttöikää nostava vaikutus alkuperäiseen verraten. Yhtä lailla lait ja ohjeet suhtautuvat perusparannuksen aktivointivelvollisuuteen ja esimerkiksi kirjanpitolainsäädännössä säännös on pakottava<sup>2</sup>. Aktivointivelvollisuudet ja pakot eivät kuitenkaan poista rajanveto-ongelmaa, mitä ylempänä kävin lävitse.

## 4.2 Hankintameno ja tuloksenohjaus

Yhtiön määritellesä perusparannusinvestoinnin myötä kiinteistön hankintamenoa, on kirjanpidollisesti järkevä jakaa investointiin sisältyneet menot aktivoiden kirjanpidollisesti taseen eri tileille. Esimerkiksi kirjanpidollisen tuloksenohjauksen näkökulmasta on yhtiön järkevää kirjata

---

<sup>2</sup> Lukuun ottamatta vuokra- ja osakehuoneistoa

kiinteistöinvestointiin liittyviä kone ja kalustokuluja esimerkiksi koneet ja kalusto tilille, johtuen suuremmasta EVL 30 §:n mukaisesta 25 %:n poistoprosentista verotuksessa. Verrattuna esimerkiksi tilanteeseen, jossa kaikki olisi kirjattu perusparannuksen yhteydessä hankintamenon lisäykseksi kirjanpidon tilille ”rakennukset ja rakennelmat” olisi EVL 34 §:n mukainen poistoprosentti vuosittain joko 4 % tai 7 %. Edellä mainitulla tavalla yhtiö voi hyötyä poistojen myötä valitusta kirjanpitokäsittelystä seuraavina tilikausina. Perusparantamisesta säädettyä ei ole määritelty kiinteistön tapauksessa, että kaikkien perusparannukseen liittyvien toimien tulisi olla esimerkiksi rakennukset ja rakennelmat tilillä, vaan eräiden kiinteistön osien hankintamenot poistetaan elinkeinoverolain 30 §:n mukaisesti. (Andersson & Penttilä, 2014, 566.)

Osakehuoneiston tapauksessa ei ole yhtiölle välttämättä eduksi lukea ennen käyttöönottoa suoritettuja toimia verotuksessa osaksi osakehuoneiston hankintamenoa, sillä osakehuoneistosta ei tehdä poistoja. Lukemalla ennen osakehuoneiston käyttöönottoa suoritettuja toimita EVL 24 §:n mukaisesti muihin pitkävaikutteisiin menoihin, saa yhtiö tehdä suoritetuista toimita poistot todennäköisenä vaikutusajana elinkeinoverotuksessa tulevana tilikausina. Yhtiö voi valita myös hankintamenoa lukemisen elinkeinoverotuksessa ennen käyttöönottoa suoritettujen toimien osalta. Hankintamenoa lukemalla myyntiajankohtana realisoitava mahdollinen luovutusvoitto voi olla tällöin pienempi, mikäli ennen käyttöönottoa suoritettuja toimita vaikuttavat osakehuoneiston arvoon positiivisesti. Yhtiö voi siten käyttää harkintaa elinkeinoverotuksessa osakehuoneistoon suoritettujen toimien osalta, yhtiön taloudellisen tilanteen ja omistajan intressien mukaan (Korkein hallinto-oikeus, 2007).

Kuten kappaleessa 3.1 ja 3.2 totesin, hankintamenoa voidaan myös lukea välillisiä menoja. Välillisten menojen lukemisella hankintamenoa on tulosta ohjaava vaikutus, joka saattaa olla joissain tilanteissa hyödyllistä yhtiön käyttöä. Hankintamenoista säädetään EVL 14 §:ssä viitaten KPL 4:5,2 §:n, että ”*kohtuullinen osuus hankinnan ja valmistuksen välillisistä menoista saadaan lukea hyödykkeen hankintamenoa*”. Mikäli yhtiö haluaa, niin yhtiö voi lukea välillisiä menoja hankintamenoa. Välillisten menojen osalta yhtiö voi ohjata tulosta halutessaan hieman alemmaksi ja tasetta kasvatettua, tai vaihtoehtoisesti toisinpäin omien intressiensä mukaisesti. (Engblom ym., 2021, 143.)

### 4.3 Tarkistusvastuun ja liitetietojen rooli tuloksenohjauksessa

Liitetiedoilla ei ole merkitystä tilikauden tulokseen ja tuloksesta laskettavaan tilitettävään yhteisöveron määrään, mutta tilinpäätöksen liitetietojen voidaan katsoa olevan osa tuloksenohjaukseen liittyvää informaatiota. Liitetietojen merkitys voi olla suuri, sillä yhtiöllä voi olla merkittäviä taseen ulkopuolisia vastuita. Arvonlisäverotuksen kautta perusparannuskiinteistöinvestoinnin määritelmän täytyessä seuraa perusparannuksesta liitetiedoissa seurattava tarkistusvastuu investointiin liittyvien ostettujen palveluiden, koneiden, laitteiden, rakenteiden ja omaan käyttöön suoritetun rakennuspalvelun osalta. Arvonlisäverotuksen tarkistusvastuun osaan tulee lukea kaikki perusparantamiseen liittyvät toimet, jotka perusparantamisen yhteydessä on suoritettu. (Verohallinto, 2017.) Huolimatta siitä, että perusparantamiseen liittyviä toimia on kirjattu useammalle kirjanpidon tilille ja vaikka virheellisesti vuosikuluksi, tulisi jokaiselle kirjanpidon tileille kirjatut toimet ja hyödykkeet huomioida arvonlisäveron tarkistusvastuuta määritettäessä (Huhtala ym., 2018, 777–778). Vastuun laskeminen ja ilmoittaminen väärin perustein liitetiedoissa voi siten toimia edullistavana tekijänä yhtiön solmimiin sopimuksiin. Näin ollen, mikäli yhtiö tietää seuraavana tilikautena neuvottelevansa uusista lainoista, voi yhtiöllä olla motiivi laskea tarkistusvastuu itselleen edullisemmalla tavalla.

Arvonlisäverotuksen määritelmän mukainen perusparannus voi motivoida verovelvollista toteuttamaan suunnittelemansa toimen pienempänä, johtuen arvonlisäveron tarkistusvastuusta ja sen kestosta. Mikäli jokin hyödyke tai palvelu ei lukeudu yhtiön toiminnassa arvonlisäveron tarkistusvastuun piiriin, on vähennysoikeus 100 % ja vähennys on heti yhtiön käytettävissä. Vaihtoehtoisesti tarkistusvastuun piiriin lukeutuvasta kiinteistöön hankitusta hyödykkeestä tai suoritetusta palvelusta vähennetty arvonlisävero voi pienentyä tulevina vuosina, mikäli kiinteistön arvonlisäverollisen toiminnan käyttöaste pienenee. (Verohallinto, 2017.; Huhtala ym., 2018, 787–781.) Yhtiöille ei siten ole edullista lukea toimia arvonlisäverotuksen tarkistusvastuun alle, mikäli yhtiöllä on tiedossa arvonlisäverovelvollisen käytön vähentyminen tulevaisuudessa. Edellä mainitun syyn vuoksi voi yhtiölle aiheutua motivaatio tarkistusvastuuseen liittyvien menojen lukematta jättämiseen ja perusparannuksen toteuttamiseen pienempänä, jolloin suoritettu toimi tulkittaisiin suurehkoksi korjausmenoksi tai vuosikuluksi (Taulukko 1). Yhtiö toteuttaisi edellä mainitussa kontekstissa tuloksenohjausta niin kirjanpidollisin toimin ja käytäntein, kuin reaalisesti (esim, Schipper, 1989, 92; Healy & Wahlen, 1999, 368; Scott 2015, 444–446; Kankaanpää ym., 2019, 10).

Raportoitava arvonlisäverovastuu voi olla laskettu myös väärin perustein, jolloin raportoitavan vastuun suuruus ei vastaa todellista investoinnista aiheutunutta vastuuta (Kirjanpitolautakunta, 2017, Liite 6a-6b). Raportoitaessa AVL 121 §:n mukainen vastuu liian pienenä suhteessa todelliseen vastuuseen, on liitetiedoissa ilmoitettu tarkistusvastuu liian pieni ja tällöin osa hankkeeseen kuuluneista menoista on vähennetty kuluna jo investointiajankohdan tilikautena. Perusparannusinvestointiin kuuluneiden menojen vähentäminen kuluna investoinnin aikana vaikuttaa yrityksen tilikaudelta raportoitavaan tulokseen, näin ollen tulos sekä maksettava yhteisövero tilikauden tuloksesta on pienempi.

Huomattavan suurikin arvonlisäveron raportoitava tarkistusvastuu voi jäädä joko tarkoituksella tai vahingossa raportoimatta muina taseen ulkopuolisina vastuina KPA 2:7.2,5 §:n kuin PMA 3:7.1,2 §:n ohjeistuksesta huolimatta. Mikäli taseen ulkopuolisia vastuita ei liitetiedoista ilmene, vaikka näiden vastuiden rahamääräinen suuruus sekä vaikutusaika voi olla huomattava, on tällä todennäköisesti vaikutusta johdon ja rahoittajan välisien sopimusten syntyyn ja niiden edullisuuteen (Healy & Wahlen, 1999, 368). Liitetietojen raportoimatta jättäminen voi olla niin tietoinen valinta, kuin aivan epähuomiossa tapahtunutkin, mutta kumpikaan edellä mainituista ei poista niiden esimerkiksi rahoitussopimukseen liittyvää vaikutusta verovelvollisen eduksi. On myös mahdollista, että vuokra- ja osakehuoneistoon liittyvä valinnanvapaus kirjanpidossa sotketaan rakennusta tai rakennelmaa koskevan sääntelyn kanssa tilanteessa, jossa yhtiö omistaa niin rakennuksen kuin osakehuoneiston. Inhimilliset virheetkin ovat siten hyvin mahdollisia. Ne säädökset, mitä osake- ja vuokrahuoneistoon sovelletaan eivät sovellu suoraan rakennukseen ja rakennelmaan, kuten olen tutkielman aikana tuonut esille.

## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA YHTEENVETO

### 5.1 Johtopäätökset

Huomattavin tämän tutkimuksen perusteella tehtävä johtopäätös on, että perusparantamisen ymmärtäminen eri lakien näkökulmasta osoittaa, että tuloksenohjaaminen etenkin suurehkojen korjausmenojen osalta on todennäköistä. Tulkittaessa tai toteutettaessa kiinteistöön suoritettut toimet tuloverotuksen näkökulmasta enintään suurehkoina korjausmenoina, tarkoittaa verovelvolliselle laajempaa valinnanvapautta käsittelyn osalta verotuksellisesti ja kirjanpidollisesti (Taulukko 1). Lisäksi toteuttamalla tai tulkitsemalla suoritettut toimet suurehkoina korjausmenoina, tuloksenohjauksen mahdollisuus on laajempi ja yhtiö voi välttää myös mahdollisesti arvonnäkökulmasta nousevan tarkistusvastuun. Yhtiö voi omista intresseistään käsin kuitenkin toimia suurehkojen korjausmenojen osalta aktivoitua, mikäli yhtiö katsoo aktivoitua toimivan edullistavana tekijänä seuraavan tilikauden mahdollisia sopimusneuvotteluita ajatellen. Tutkimuksen johdannossa ja teoriassa tuloksenohjauksesta määrittelin, että tuloksenohjausta voidaan harjoittaa reaalisiin sekä kirjanpidollisiin toimiin (Schipperin 1999, 92; Healy & Wahlen, 1999, 368; Scott, 2015, 444–446). Tutkimuksen perusteella on havaittavissa, että perusparantamisen osalta on enemmän kirjanpidolliseen tulkintaan perustuvaa tuloksenohjausta. Reaalinen tuloksenohjaus ei ole kuitenkaan poissuljettu perusparantamisen osalta, mikäli yhtiö päätyy rajoittamaan suorittamiensa toimien laajuutta, ettei suoritettua toimea katsottaisi perusparantamiseksi ulkopuolisen suoritetta analysoidessa.

Tutkimuksen myötä on havaittavissa, että yhtiö voi harjoittaa tuloksenohjausta halutessaan vain verotuksellisesti tai kirjanpidollisesti, tai halutessaan kummassakin samanaikaisesti (katso esim, Keskusverolautakunta, 2013). Perusparantamiseen liittyvien toimien kirjanpidolliseen ja verotukselliseen käsittelyyn liittyy harkintaa, jota omistajayrittäjä voi käyttää intressiensä ja kykyjensä mukaisesti. Päämiehelle voi olla eduksi suhtautua varauksella perusparannusta toteuttaneen yhtiön tilinpäätökseen, johtuen tuloksenohjauksen elementeistä perusparannuksen piirissä. Yhtiö on saattanut käyttää inhimillistä harkintaa vaikuttaakseen ulkoisen laskentatoimen lukuihin ja saadakseen omistajayrittäjänä suoritetuista toimista henkilökohtaista hyötyä tai johtaakseen sidosryhmiä harhaan, tai vaikuttaakseen tilinpäätöksen lukujen perusteella syntyviin sopimuksiin. Omistajayrittäjän on myös mahdollista vaikuttaa perusparannusmenojen käsittelyllä yhtiön todellisen taloudellisen suorituskyvyn salaamiseksi. Motiivina yhtiöllä voi esimerkiksi olla ”*taking a bath*”, eli tappion ohjaaminen vieläkin suuremmaksi,

jotta tulos minimoituisi tai tappio olisi käytettävissä seuraavina vuosina, jotta kilpailijat ei huomaisi yhtiön toimialan olevan hyvin tuloksellinen. Motiivina voi olla myös jokin muu Scottin (2015, 447) mainitsemista esimerkeistä, riippuen yhtiön ja omistajayrittäjän taloudellisesta tilanteesta.

Huomionarvoinen havainto on myös, ettei esimerkiksi suurehkoihin korjausmenoihin liittyvä tuloksenohjaus ole laitonta tuloksenohjaamista, vaan laillista ja sallittua (Dechow & Skinner, 2000, 239). Laitonta tuloksenohjaamista olisi kirjata suoritettu toimi vuosikuluksi, joka olisi selvien indisioiden osoittaessa perusparantamiseksi katsottava. Rajanveto-ongelman ratkaisemiseksi voisi olla hyödyllistä harmonisoida termejä tuloverotuksessa vastaamaan direktiivipohjaisen arvonlisäverolain uudistukseen ja mahdollisesti kehitellä suhteellisten osuuksien rajoja hahmottaakseen verovelvollisen suorittaman toimen luonne. Harmonisoinnin myötä tuloksenohjaamisen elementtejä todennäköisesti häviäisi perusparantamisen osalta, jos suurehkoihin korjausmenoihin tulisi selkeä ja laajemmin tunnistettu kytkentä joko vuosikuluksi tai perusparantamiseksi. Tätä tutkielmaa varten havainnoidussa aineistossa suurehkoja korjausmenoja ei laajasti luokitella vuosikuluksi tai perusparantamiseksi, kuten Huhtala ja kumppanit (2018, 778) tekevät. Rajanveto vuosikulun ja perusparantamisen välillä olisi mahdollisesti syytä olla näkyvämpi perusparantamista säätelevissä ohjeistuksissa.

Tutkimuksen myötä on havaittavissa, että tilinpäätösraportointiin liittyy perusparantamisen osalta omistajayrittäjän omaa inhimillistä näkemystä ja tulkintaa. Omistajayrittäjän oma näkemys sisältää siten omistajan omat motiivit, jotka ovat hankala havaita tilinpäätösinformaatiosta (ks. esim Schipper, 1989). Perusparantaminen mahdollistaa rajanveto-ongelmien kautta omistajayrittäjän vaikuttamisen intressiensä mukaisesti lopulliseen verotuksen sekä kirjanpidon osoittamaan tulokseen. Vaikka perusparantamisen kenttään vaikuttaa mahtuvan tuloksenohjauksen elementtejä, summat eivät välttämättä muodostu olennaisiksi suhteutettuna yhtiön tilinpäätösinformaation lukuihin ja toiminnan laajuuteen.

## **5.2 Laadun arviointi ja jatkotutkimusaiheet**

Valittu metodi voi vaikuttaa tutkimuksen luotettavuuteen, sillä valittu kuvaileva kirjallisuuskatsaus on metodina kirjallisuuskatsauksien muodoista kevein. Metodi on valittu sen vuoksi, jotta perusparantamiseen liittyvän kansainvälisen ja kotimaisen kirjallisuuden etsiminen olisi vähemmän säänneltyä ja mahdollistaisi laajemmin aineistojen käytön. Tutkimuksen luotettavuuteen voi vaikuttaa myös

teoriaosuuden rakentaminen enemmän klassisten tuloksenohjausta käsittelevien ja paljon lainattujen tutkimusten varaan. Vaihtoehto olisi voinut olla teoriaosuuden rakentaminen tuoreemmille tutkimuksille, jotka ovat jo havainnoineet ja rakentaneet tutkimuksensa vanhempien teosten pohjalta. Luotettavuuteen vaikuttaa myös vähäinen kotimainen tuloksenohjausta käsittelevä kirjallisuus, laaja kotimainen kirjallisuus tuloksenohjauksen osalta voisi vaikuttaa positiivisesti tutkimuksen pohjalta syntyvään kokonaisymmärrykseen tuloksenohjauksen osalta.

Jatkotutkimusaiheina olisi hyödyllistä keskittyä pelkästään vuosikorjauksen, suurehkojen korjausmenojen sekä perusparannuksen väliseen rajanveto-ongelmaan. Hahmottamalla oikeuskäytänteissä toteutunutta rajanvetoa, olisi hahmotettavissa mahdollisesti tarkoin käytänteistä ilmenevät erot eri luontoisille toimille. Selvää tapaa erottaa näitä kolmea toisistaan ei aina ole, vaan verovelvollinen joutuu käyttämään omaa harkintaa useassa tapauksessa. Hyödyllistä olisi myös hahmottaa, missä määrin tutkimuksessa käsitellyt toimenpiteet muodostuvat olennaisiksi yhtiön tilinpäätösinformaation ja toiminnan laajuuden osalta. Olisi myös mahdollisesti kvalitatiivisesti hyödyllistä kartoittaa rakennustointintaan keskittyneiden talouden ammattilaisten toteuttamia kirjauksia ja näkökantoja rajanveto-ongelmaan sisältyvien erien osalta. Tätä kautta voisi päästä selville, miten laajasti rajanveto-ongelma aiheuttaa ilmiönä hankaluuksia ja miten paljon sitä voidaan mahdollisesti hyödyntää tuloksen suunnittelussa euromääräisesti. Hyödyllistä olisi tutkia myös arvonlisäverolakia säädettäessä jätettyä viittausta maamme kansalliseen lainsäädäntöön, sillä viittaus on ongelmallinen arvonlisäverolain perustessa arvonlisäverodirektiiviin (Hallituksen esitys eduskunnalle, 2007). Euroopan unionin hyväksytyä direktiivit on implementoitava kansalliseen lainsäädäntöön, joten arvonlisäverolain sääntely on direktiiviperusteista, aiheuttaen ristiriidan tuloverotukseen kohdistuvan viittauksen ja direktiivin välille.



## LÄHDELUETTELO

### Kirjallisuus:

- Andersson, E., & Penttilä, S. (2014). Elinkeinoverolain kommentaari (14. uud. p.). Talentum.
- Bergh, D., Ketchen, D., Orlandi, I., Heugens, P., & Boyd, B. (2019). Information Asymmetry in Management Research: Past Accomplishments and Future Opportunities. *Journal of Management*, 45(1), 122–158. Viitattu 8.4.2023. <https://doi.org/10.1177/0149206318798026>
- Berle, A. & Means, G. (1932). The modern corporation and private property. (Vuoden 1947 painos). The Macmillan Company
- Christensen, T. E., Huffman, A., Lewis-Western, M. F., Scott, R. (2020). Accruals earnings management proxies: Prudent business decisions or earnings manipulation? *Journal of Business Finance & Accounting*. 2022; 49: 536–587. Viitattu 8.4.2023. <https://doi-org.libproxy.tuni.fi/10.1111/jbfa.12585>
- Cohen, D. A., & Zarowin, P. (2010). Accrual-based and real earnings management activities around seasoned equity offerings. *Journal of Accounting & Economics*, 50(1), 2–19. Viitattu 12.3.2023. <https://doi.org/10.1016/j.jacceco.2010.01.002>
- Dechow, P. M., & Skinner, D. J. (2000). Earnings management: Reconciling the views of accounting academics, practitioners and regulators. *Accounting Horizons*, 14(2), 235–250. Viitattu 12.3.2023. <https://doi.org/10.2308/acch.2000.14.2.235>
- Dechow, P., Ge, W., & Schrand, C. (2010). Understanding earnings quality: A review of the proxies, their determinants and their consequences. *Journal of Accounting & Economics*, 50(2), 344–401. Viitattu 12.3.2023. <https://doi.org/10.1016/j.jacceco.2010.09.001>
- Eisenhardt, K. M. (1989). Agency Theory: An Assessment and Review. *The Academy of Management Review*, 14(1), 57–74. Viitattu 8.4.2023. <https://doi.org/10.2307/258191>
- Engblom, A., Holla, J., Isokangas, E., Järvinen, J., Kokko, A., Lepistö, M., Nieminen, K., Noras, J., Paronen, V., Sandelin, E., Torkkel, T., & Äimä, K. (2021). Elinkeinoverotus 2021 (1. painos.). Edita Publishing Oy.
- Graham, J. R., Harvey, C. R., & Rajgopal, S. (2005). The economic implications of corporate financial reporting. *Journal of Accounting & Economics*, 40(1), 3–73. Viitattu 23.3.2023. <https://doi.org/10.1016/j.jacceco.2005.01.002>
- Healy, P. M., & Wahlen, J. M. (1999). A review of the earnings management literature and its implications for standard setting. *Accounting Horizons*, 13(4), 365–383. Viitattu 28.2.2023. <https://doi.org/10.2308/acch.1999.13.4.365>
- Holthausen, R. W., & Leftwich, R. W. (1983). The economic consequences of accounting choice implications of costly contracting and monitoring. *Journal of accounting and economics*, 5, 77–117. Viitattu 13.3.2023. [https://doi.org/10.1016/0165-4101\(83\)90007-1](https://doi.org/10.1016/0165-4101(83)90007-1)
- Huhtala, H., Kallio, M., Lindholm, M., Ojala, M., Säaskilahti, J., & Takalo, T. (2018). Arvonlisäverotus 2018. Edita Publishing Oy.
- Ihantola, E.-M., & Leppänen, P. (2021). Yrityksen kirjanpito: liiketapahtumista tilinpäätökseen (5. laitos, 1. painos.). Gaudeamus.

- Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (1976). Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure. *Journal of Financial Economics*, 3(4), 305–360. Viitattu 12.3.2023. [https://doi.org/10.1016/0304-405X\(76\)90026-X](https://doi.org/10.1016/0304-405X(76)90026-X)
- Jones, J. J. (1991). Earnings Management During Import Relief Investigations. *Journal of Accounting Research*, 29(2), 193–228. Viitattu 8.4.2023. <https://doi.org/10.2307/2491047>
- Kuusala, J. Sainio, N. 2018. Rakentamisen arvonlisäverotus. Rakennustieto Oy.
- Leppiniemi, J., & Kaisanlahti, T. (2016). Kirjanpitolaki: kommentaari (4. uudistettu painos.). Talentum Pro.
- Leuz, C., Nanda, D., & Wysocki, P. D. (2003). Earnings management and investor protection: an international comparison. *Journal of financial economics*, 69(3), 505–527. Viitattu 13.3.2023. [https://doi-org.libproxy.tuni.fi/10.1016/S0304-405X\(03\)00121-1](https://doi-org.libproxy.tuni.fi/10.1016/S0304-405X(03)00121-1)
- Mähönen, J., & Villa, S. (2019). Osakeyhtiö. III, Corporate governance (3., uudistettu painos.). Alma Talent Oy. Viitattu 30.4.2023.
- Nykänen, P., & Nieminen, M. 2021. Tuloverolain kommentaari. Alma Talent Oy. (ei sivunumerointia nettiversiossa)
- Pyhä Raamattu: Vanha testamentti, Uusi testamentti, Luukkaan evankeliumi. (1992). Suomen Piiliseura. Viitattu 23.4.2023.
- Roychowdhury, S. (2006). Earnings management through real activities manipulation. *Journal of Accounting and Economics*, 42(3), 335–370. Viitattu 15.3.2023. <https://doi.org/10.1016/j.jacceco.2006.01.002>
- Salminen, A. (2011). Mikä kirjallisuuskatsaus? Johdatus kirjallisuuskatsauksen tyyppeihin ja hallintotieteellisiin sovelluksiin. Vaasa: Vaasan yliopiston julkaisuja. Tulostettu 8.3.2023.
- Schipper, K. (1989). Earnings management. *Accounting Horizons*, 3(4), 91–102. Viitattu 11.2.2023. <https://www.proquest.com/docview/208918065?accountid=14242&parentSessionId=BlugRCpI%2FPAwLYSW9PEplvd2z9AkCfPKxrQ92beqZfU%3D&pq-origsite=primo>
- Scott, W. (2015). Financial accounting theory, (7. painos). Toronto: Pearson. Print.
- Torkkel, T. 2011. Tuloveron laskeminen: Vero- ja kirjanpito-oikeudellinen tutkimus yhteisön tuloveron laskemisesta. Edita.
- Yang, J., Hemmings, D., Jaafar, A., & Jackson, R. H. G. (2022). The real earnings management gap between private and public firms: Evidence from Europe. *Journal of International Accounting, Auditing & Taxation*, 49, 100506–. Viitattu 15.3.2023. <https://doi.org/10.1016/j.intaccaudtax.2022.100506>
- Zimmerman, J. L. (1983). Taxes and firm size. *Journal of Accounting & Economics*, 5(2), 119–149. Viitattu 15.3.2023. [https://doi.org/10.1016/0165-4101\(83\)90008-3](https://doi.org/10.1016/0165-4101(83)90008-3)

## Muut lähteet:

- Arvonlisäverolaki 1993/1501. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931501>
- Hallituksen esitys eduskunnalle, 2007. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi arvonlisäverolain muuttamisesta 44/2007 vp. Viitattu 28.2.2023. <https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2007/20070044.pdf>

- Keskusverolautakunta, 2013. Elinkeinotulon verotus – Suurehkot korjausmenot – Kirjanpitomenettely – Vaatimus veroilmoituksella. Viitattu 12.3.2023. <https://www.edilex.fi/kvl/20130047>
- Kirjanpitolautakunta, 1997. KVL:1997/9. Viitattu 12.3.2023. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ennakkoratkaisut/53546/kvl009199/>
- Kirjanpitolautakunta, 1999. Osakehuoneiston perusparannusmenojen merkitseminen taseeseen. Viitattu 3.4.2023. <https://www.edilex.fi/kila/19991588>
- Kirjanpitolautakunta, 2002. Korjausmenojen kirjaamisesta asunto-osakeyhtiössä 1680/14.5.2002. Viitattu 29.3.2023. <https://www.edilex.fi/kila/20021680>
- Kirjanpitolautakunta, 2006. Yleisohje kiinteiden menojen lukemisesta hyödykkeen hankintamenuon. Viitattu 3.4.2023. <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/kiinteiden-menojen-lukeminen-hyodykkeen-hankintamenuon>
- Kirjanpitolautakunta, 2007. Kirjanpitolautakunnan yleisohje suunnitelman mukaisista poistoista. Viitattu 3.4.2023. <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/suunnitelman-mukaiset-poist-1>
- Kirjanpitolautakunta, 2017. Yleisohje arvonlisäveron kirjaamisesta. Viitattu 3.4.2023. <https://kirjanpitolautakunta.fi/-/yleisohje-arvonlisaveron-kirjaamisesta-31-10-2017->
- Kirjanpilolaki 1997/1336. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1997/19971336>
- Korkein hallinto-oikeus, 1972. KHO 1972 T 4552. Viitattu 16.3.2023. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kho/lyhyet/1972/197204552>
- Korkein hallinto-oikeus, 2007. 11.5.2007/1268. Viitattu 31.3.2023. <https://finlex.fi/fi/oikeus/kho/lyhyet/2007/200701268>
- Laki elinkeinotulon verottamisesta 1968/360. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1968/19680360>
- Patentti- ja rekisterihallitus, 2023. Yritysten lukumäärät kaupparekisterissä. Viitattu 7.4.2023. <https://www.prh.fi/fi/kaupparekisteri/yritystenlkm/lkm.html>
- Tilastokeskus, 2023. Viitattu 23.3.2023. <https://www.stat.fi/keruu/rako/kasitteet.html>
- Verohallinto, 2017. Kiinteistöinvestointien arvonlisäverotus. Viitattu 20.3.2023. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47984/kiinteist%C3%B6investointien-arvonlis%C3%A4verotus/>
- Verohallinto, 2018. Kiinteistön käsite arvonlisäverotuksessa. Viitattu 19.2.2023. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48603/kiinteist%C3%B6n-k%C3%A4site-arvonlis%C3%A4verotuksessa-1.1.2017alkaen/>
- Verohallinto, 2020. Arvonlisäveron vähennysoikeus. Viitattu 29.3.2023. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/48359/arvonlis%C3%A4veron-v%C3%A4hennysoikeudesta/>
- Verohallinto, 2021. Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Viitattu 20.2.2023. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47957/hakeutuminen-arvonlis%C3%A4verovelvolliseksi-kiinteist%C3%B6n-k%C3%A4ytt%C3%B6oikeuden-luovuttamisesta3/>
- Verohallinto, 2021a. Vahvistettujen tappioiden vähentäminen – osakeyhtiö ja osuuskunta. Viitattu 28.4.2023. <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/osakeyhtio-ja-osuuskunta/vahvistettujen-tappioiden-vahentaminen/>
- Valtioneuvoston asetus pien- ja mikroyrityksen tilinpäätöksessä esitettävistä tiedoista 1753/2015. <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2015/20151753>